

# REZ-HABITONS LE GRAND ENSEMBLE

Le cas pratique des « Blocs Pasteur » à Hazebrouck



Sophie Defrance

# REZ-HABITONS LE GRAND ENSEMBLE

Le cas pratique des « Blocs Pasteur » à Hazebrouck

Travail de Fin d'Etudes

En vue de l'obtention du diplôme d'architecte

Sophie Defrance

**UCL**  
Université  
catholique  
de Louvain

**LOCI**  
Bruxelles  
Louvain-la-Neuve  
Tournai  
Faculté d'architecture  
d'ingénierie architecturale  
d'urbanisme

Promoteur - Bernard Wittewrongel

Enseignants - Olivier Bourez, Renaud Pleitinx, Guilhem Chuilon

Université Catholique de Louvain-la-Neuve  
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme

UCL LOCI Tournai

Année académique 2020-2021

*A celle qui a toujours été là, depuis près de 15 ans, et qui n'a jamais été avide d'arguments lorsqu'il fallait remotiver les troupes pour aller le chercher ce diplôme. A elle, un merci intemporel et plus que sincère, pour cette amitié hors du commun.*

*A celui qui partage le bon comme le mauvais et qui, tel un roseau, se courbe mais ne se rompt jamais. A cet homme incroyable qui m'a soutenu dans mes études le jour où nos regards se sont croisés. A toi, un merci inconditionnel pour tout ce que tu m'apportes chaque jour.*

*A celle qui depuis des années me soutient, m'épaulé et me conseille. A ma boussole d'architecture, mon repère de garantie qualité. Merci à elle pour cette amitié incroyable, sa sagesse et sa patience à toute épreuve*

*à Jonathan Larivière  
à Kébe Mamadou  
à Alain  
à Jean-Pierre  
à Jean-Luc  
à Jacques  
à Sylvie  
à Charline  
à Cathy  
à Méddy  
à Claudine  
à Elodie Bollier  
à Mélià  
au CANM  
à Arts&co  
à Catherine Leblond  
à Lionel Lemarie  
et à tout ceux qui m'ont aidés  
à comprendre un peu mieux à  
chaque fois le quartier Pasteur.*

*A mes professeurs d'atelier ARO, pour leurs propos pertinents et justes, ainsi que leur disponibilité et leur écoute.*

*A Véronique Skorupinski, pour ses arguments, son intérêt et sa gentillesse dans cet accompagnement en tant qu'experte externe de ce TFE.*

*A monsieur Bassez, pour m'avoir appris énormément en à peine une seule rencontre, merci à lui pour sa culture et son professionnalisme.*

*A monsieur Wittewrongel, pour sa patience, ses références, son écoute et son franc-parler. Merci à lui pour cet accompagnement d'une grande qualité architecturale et humaine, en tant que promoteur de ce TFE.*

*Merci, à tout ceux qui, de par leur gentillesse, leur écoute, mais aussi leur attention et leur avis, m'ont aidés, de quelque manière qu'il soit, à concrétiser ce travail de fin d'études.*

*A celle qui aura su me faire rire quand il le fallait et qui n'est jamais bien loin pour s'assurer que tout va bien. A toi, merci pour tout, pour ta bonne humeur et ton soutien indéfectible.*

*A ces héros de l'ombre, « mes petites lucioles dans la nuit noire » comme j'aime à les appeler, merci à eux de m'avoir toujours soutenu, peu importe les épreuves qui se sont mises en travers de ma route d'étudiante. A vous, mes parents adorés, un merci infini, pour votre amour, votre patience et votre énergie sans limite.*

*A eux pour leurs conseils toujours utiles et leur bonne humeur. A une amitié comme on en fait plus, où l'on prend soin les uns des autres depuis des années. A vous, un superbe merci pour votre présence.*

# Merci !



## INTRODUCTION

### I. LE QUARTIER DE GRAND ENSEMBLE 17

#### PARTIE 1 : UN GRAND ENSEMBLE, QU'EST-CE QUE C'EST ?

1. Les facteurs potentiels 19
  - a. La nécessaire reconstruction d'après-guerre
  - b. L'écriture de la Charte d'Athènes
2. Les principaux éléments de composition 25
3. Les problématiques majeures 27
  - a. Les techniques de construction
  - b. L'homogénéisation du logement social
  - c. La localisation périphérique

#### PARTIE 2 : QU'EN EST-IL DE LA RENOVATION URBAINE ?

1. La tabula rasa de la Loi Borloo 33
2. L'actuelle politique de la ville 37
3. Un premier prix Mies van der Rohe 39

#### PARTIE 3 : ET LA PARTICIPATION URBAINE DANS TOUT CA ?

1. Les précurseurs 45
2. Les actions récentes 47
  - a. La permanence architecturale
  - b. La preuve par 7
  - c. Le constat post-confinement

### II. LE QUARTIER PRIORITAIRE PASTEUR-FOCH 53

#### PARTIE 1 : LA VILLE D'HAZEBROUCK

1. Implantation générale 55
  - a. Le pôle urbain de la CCFI
  - b. Un nœud ferroviaire régional
2. Composition du territoire et ses limites 59
  - a. Le développement urbain de la ville
  - b. Une frontière Nord-Sud
  - c. Les limites de l'étalement urbain

#### PARTIE 2 : LE PROJET DE REHABILITATION EN COURS

1. Les composantes du quartier 65
  - a. Limite officielle du quartier prioritaire et limite ressentie
  - b. Idées reçues

- c. Les origines du quartier prioritaire Pasteur-Foch
- d. Typologie d'habitat et d'infrastructures
- e. Un facteur social à prendre en compte

#### 2. Les étapes du projet en cours de réalisation 79

- a. L'encadrement de la politique de la ville
- b. Les principaux acteurs du projet
- c. Les tables citoyennes et la rédaction du contrat de ville
- d. L'agence retenue pour la réhabilitation

#### 3. L'accompagnement des habitants durant le chantier 85

- a. La création du « quartier artistique »
- b. L'idée de la permanence architecturale

### III. LA REAPPROPRIATION PAR LE REZ 89

#### PARTIE 1 : LES RECHERCHES

1. La création d'un programme personnalisé 90
2. Une immersion de deux ans dans le quartier 90

#### PARTIE 2 : CREER UN SOL

1. Analyse et construction du sol 95
  - a. Le choix des aménagements extérieurs en 1960
  - b. Le REZ : occupation actuelle et structure porteuse
  - c. Les différentes étapes du processus
  - d. La mobilité liée au sol
2. Les éléments majeurs du projet 111
  - a. L'investigation des rez-de-chaussée
  - b. La conservation du « Bloc Platanes »
  - c. La création d'un parc pour tous
  - d. Une place au cœur du quartier
3. Une habitabilité des usages 125
  - a. La création d'une venelle pour le stationnement
  - b. La réversibilité des espaces

## CONCLUSION 129

## BIBLIOGRAPHIE 133

## WEBOGRAPHIE - FILMOGRAPHIE 139

## ICONOGRAPHIE 143

## PLANCHES - ANNEXES 149

## INTRODUCTION

---

Lorsqu'il a fallu choisir un sujet pour ce travail de fin d'études, ce n'est ni un thème en particulier, ni un lieu précis qui me sont venus à l'esprit. La seule chose qui me revenait en boucle était : pour qui ? Pour qui vas-tu le faire ? Pour qui est-ce que tu vas essayer de donner le meilleur de toi-même ? Je ne cherchais pas une personne en particulier, je cherchais un public. J'avais à cœur depuis longtemps de m'essayer à la vulgarisation de l'architecture. Je voulais, par quelque moyen qu'il soit, réussir à transmettre certaines notions découvertes durant ces études, afin d'en faire profiter le plus grand nombre. Ce que je ne savais pas, c'est qu'en réalité, j'allais vulgariser l'architecture en faisant de l'architecture.

En effet, c'est en cherchant initialement à vulgariser que j'ai fini par m'intéresser à un endroit aux nombreux maux. Un lieu où l'intervention d'un architecte serait nécessaire. Je souhaitais aller au-delà de l'aspect fictif de l'exercice proposé. Je voulais choisir un endroit où je pourrais apporter une aide palpable et utile à ses habitants. J'ai alors pensé à ce quartier qui m'avait toujours un peu questionné étant petite. Ce grand terrain, parsemé de pelouses et de longues barres minérales, où vit beaucoup de monde.

Le lieu que j'ai choisi d'étudier est celui du grand ensemble des « Blocs Pasteur » Hazebrouck, ville du Nord de la France.

Tout le monde là-bas les appelle les « Blocs » et ce n'est en aucun cas une appellation négative pour eux. C'est juste comme cela qu'ils se nomment : les Blocs Pasteur. Cinq barres de logements construites entre 1958 et 1962 et abritant chacune une quarantaine de logements. Construites à la hâte après-guerre, certains racontent qu'à peine les ouvriers avaient-ils terminés le chantier d'une barre, qu'aussitôt les familles emménageaient, tant la demande de logement était urgente. Après leurs constructions, le quartier a continué à s'agrandir. Autour de lui, ce sont des maisons mitoyennes, une école, un lycée, quelques commerces, une barre de 8 étages et un centre social qui ont vu le jour. Le quartier a continué son expansion vers la campagne environnante, atteignant aujourd'hui sa limite maximale, matérialisée par la voie rapide qui encercle la ville.

En commençant mes investigations, j'ai découvert que le quartier Pasteur faisait partie du QPV (Quartier Prioritaire de la Ville), ce qui veut dire qu'il entre dans le cadre d'une réhabilitation financée en partie par l'Etat Français. Le grand ensemble Pasteur s'intègre donc dans le périmètre du QPV Pasteur-Foch, qui s'étend sur près de 900 mètres de long et 300 mètres de large.

J'ai eu la chance d'entrer dans la boucle au bon moment. En effet, les travaux étaient sur le point de débiter, et j'ai donc pu apporter mon aide là où elle était nécessaire. Toujours avec l'envie de prendre part réellement et physiquement au mouvement, j'ai alors décidé de rencontrer le plus d'acteurs possibles du projet. De la ville, au bailleur, en passant par les collectifs d'architectes et d'artistes en charge de l'accompagnement des habitants dans la transition de leur lieu de vie, ou encore les différentes associations, et les habitants en eux-mêmes bien sûr, j'ai réussi à connaître tous les acteurs du lieu. L'objectif était de m'imprégner le plus possible du quartier comme si j'y avais moi-même vécu. Je voulais en découvrir les forces et les faiblesses, et proposer le projet le plus en adéquation avec ses utilisateurs : les habitants. Ne pouvant pas rencontrer chacune des 1379 personnes habitant dans le périmètre du QPV Pasteur-Foch, j'ai pris connaissance par la ville des 410 propositions émises par les habitants lors des tables citoyennes organisées en 2014. Tables qui avait pour but de rédiger le contrat de ville, qui est obligatoire lorsqu'un quartier obtient le statut de quartier prioritaire.

En possession des 410 propositions, j'ai alors pu commencer à réfléchir en terme de projet et surtout de programme. L'objectif était clair : le programme se baserait uniquement sur leurs demandes. En parallèle, j'ai été gentiment accueillie à l'association de mémoire du quartier, qui travaille à raconter l'histoire du lieu, avant sa réhabilitation future. J'ai préparé avec eux une exposition sur le quartier, qui devrait avoir lieu en hiver 2021 dans le centre social des blocs Pasteur. J'ai également suivi le collectif d'architectes et d'urbanistes les Saprophytes pendant deux jours lors d'une immersion, ayant sympathiquement accepté que je participe avec eux à cette rencontre avec les habitants ! Toutes ces discussions ont, à n'en pas douter, nourries ma

réflexion, mes recherches et mon travail, et ce tout au long de ces deux dernières années.

Il était impensable pour moi de réaliser un projet sans avoir l'avis des habitants. C'est un élément primordial à mes yeux, parce que j'ai à cœur de démontrer que l'architecture fait partie intégrante de la vie de tout à chacun et qu'en prendre conscience, c'est devenir acteur de son lieu de vie. Avec ce travail de fin d'études, j'ai pu réaliser deux choses : la première, c'est que tout est toujours possible si l'on s'en donne les moyens. La seconde, c'est que j'ai pu participer à la métamorphose d'un lieu déjà en mutation, ce qui n'a fait qu'affirmer mon propos et ma détermination.

Je suis passée par de très nombreuses phases lors de la recherche en projet. J'ai étudié toutes les échelles possibles, aussi bien celle du grand ensemble Pasteur seul, que celui du quartier prioritaire Pasteur-Foch dans sa totalité, mais aussi l'échelle de la barre uniquement, ainsi que celle du quartier relié au centre de la ville. Finalement, nous verrons que l'évidence était de questionner l'ilot. Celui qui regroupe les cinq barres de ce grand ensemble, les maisons limitrophes, l'école, le centre social et les commerces, afin de créer un lieu central et vivant pour tous les habitants du QPV-Pasteur-Foch. Pour cela, l'idée est simple : créer un sol, en requalifiant les espaces publics et en réinvestissant le rez-de-chaussée des barres : en répondant à des questions de mobilité et d'usages, le tout en créant un espace perméable et évolutif.

Dans un premier temps, nous allons nous intéresser au grand ensemble au sens large. Nous allons essayer d'établir un état des lieux, avec pour objectif de comprendre ses origines, mais aussi ses composantes, positives et négatives. Nous nous intéresserons ensuite à la question de la rénovation urbaine de ceux-ci, leurs enjeux et applications. Suite à cela, nous interrogerons la question de la participation et de son influence dans le monde du grand ensemble.

Dans un second temps, nous rentrerons dans le détail avec l'analyse du quartier de grand ensemble étudié, son implantation et le territoire dans lequel il s'inscrit. Nous continuerons avec l'analyse du projet de réhabilitation en cours de réalisation, ses tenants et aboutissants, ainsi que les étapes et les acteurs qui entrent en jeu. Nous essayerons de comprendre le processus mis en place, les atouts et les outils mis en place.

Pour finir, nous nous intéresserons à la mise en application de ces connaissances, à la fois théoriques à propos des grands ensembles en général mais aussi techniques, vis-à-vis de l'analyse approfondie du projet de réhabilitation déjà en cours dans le quartier. Nous verrons alors quelles stratégies ont été mises en place dans le projet, afin de créer un sol qui correspond aux attentes de ses habitants.



I - LE QUARTIER  
DE GRAND ENSEMBLE

---

## Partie 1 / UN GRAND ENSEMBLE QU'EST-CE QUE C'EST ?

### Les facteurs potentiels

#### La nécessaire reconstruction d'après-guerre

C'est dans un contexte post seconde guerre mondiale que l'on verra apparaître les premiers grands ensembles Français. A cette période, l'Etat fait face à une importante crise du logement, avec pas moins de 5 millions de Français sans toit. En effet, on trouve d'une part d'innombrables taudis et bidonvilles inhabitables dans le tissu ancien des centres-villes et d'autre part, une reconstruction majeure s'impose sur le territoire, dû aux bombardements menés pendant la guerre. Pour y remédier, l'Etat procède à une rénovation des centres urbains en détruisant les logements insalubres, ainsi qu'à une construction massive de grands ensembles en périphérie des villes. Mais en attendant, bon nombre d'habitants vont devoir vivre pendant des années dans des hébergements qui devaient être provisoires. Ces logements de fortune, appelés plus communément des « baraquements » , sont fait de fibrociment ou de bois canadien selon les villes et n'ont ni électricité ni eau courante. Ils seront pourtant la solution de repli pour des milliers d'habitants.



Jour de l'inauguration d'un quartier de grand ensemble en région parisienne

La volonté du gouvernement au début des années 50 est de construire « (...) vite, avec des techniques industrielles (...) et dans le progrès, avec plus de lumière, d'espace et de confort. »<sup>1</sup> ce qui s'avèrera possible avec l'obtention des crédits américains du plan Marshall, à hauteur de 2,4 milliards de dollars tous secteurs confondus pour la France. On se trouve alors au début de ce que l'on appelle aujourd'hui la période des « Trente Glorieuses » qui s'étend de 1946 à 1975 et qui désigne une période d'augmentation considérable du niveau de vie et de croissance économique pour une grande majorité des pays développés Européens. Cependant, en 1954, l'abbé Pierre tire la sonnette d'alarme parce que les constructions stagnent et que trop de gens sont encore sans toit sur la tête. L'Etat, qui souhaite toujours du « (...) moderne, collectif et peu cher. »<sup>2</sup> va alors trouver en l'ingénieur son meilleur allié, afin de réaliser des immeubles préfabriqués à la chaîne. De nouvelles cités vont alors voir le jour, avec de « (...) grands parcs, pas d'ombre portée sur les logements, (...) de la verdure, des espaces et du soleil (...) »<sup>3</sup> et ce sur plusieurs hectares, pouvant alors accueillir les familles nombreuses du baby-boom et les nouveaux venus suite à l'exode rural. Par la suite, ils accueilleront également les rapatriés d'Algérie, pays qui obtiendra son indépendance en 1962.

C'est donc au travers d'une politique hygiéniste, avec la volonté d'assainir les

1. JUZA, Camille. « De Gaulle, bâtisseur », France 3 – 16 novembre 2020, (page consultée le 17 novembre 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://www.france.tv/documentaires/societe/2063803-de-gaulle-batisseur.html>

2. Ibid.

3. Ibid.

centres-villes et de reloger les Français, que les grands ensembles vont voir le jour. « Pour répondre à la crise du logement, le Parlement a adopté le 7 août 1957 une loi-cadre fixant un objectif de construction massif, à hauteur de 300 000 logements par an. »<sup>4</sup> nous précise Renaud Epstein, témoignant du cadre législatif dans lequel les Zones à Urbaniser par Priorité (ZUP) et la rénovation urbaine des centres-villes ont été adoptés. Il nous explique également que « Combinées, la rénovation urbaine et la construction des ZUP ont bouleversé le paysage, la morphologie et le fonctionnement des villes françaises. »<sup>5</sup> : en effet, si la volonté de l'État Gaulliste en place est bien évidemment de répondre à la demande urgente, c'est aussi l'occasion pour lui d'assouvir ses ambitions modernisatrices dans les domaines de la planification urbaine et de l'aménagement du territoire. C'est pourquoi « Dans les années 1960, près de 300 quartiers d'habitations sont créés en périphérie des grandes villes françaises. »<sup>6</sup>. Cependant, Annie Fourcaut note que « Paradoxalement, alors qu'ils sont aisément et immédiatement identifiés par tous, les grands ensembles n'ont pas de définition précise : le terme n'apparaît dans un texte officiel qu'en mars 1973, et il s'agit alors d'arrêter leur construction. »<sup>7</sup> ce qui témoigne du mal des grands ensembles qui se profile. En effet, la circulaire du ministre Olivier Guichard du 21 mars 1973, relative aux formes d'urbanisation dites de « grands ensembles » et à la lutte contre la ségrégation sociale par l'habitat, va officiellement condamner les grands ensembles qui sont estimés « peu conformes aux aspirations des habitants et sans justification économique sérieuse »<sup>8</sup>. Cette critique sera d'ailleurs réitérée de nombreuses fois par la suite, à mesure que la paupérisation des habitants et que la dégradation du cadre bâti augmenteront. Le grand ensemble, malgré des promesses progressistes, sera jugé comme froid et déshumanisé.

### L'écriture de la Charte d'Athènes

Le 4e CIAM, Congrès International d'Architecture Moderne, s'est tenu en 1933 sous la forme d'une croisière aller-retour entre Marseille et Athènes, avec à son bord les architectes les plus influents du moment s'interrogeant sur la ville fonctionnelle. En 1941, en pleine occupation allemande, paraît la Charte d'Athènes à Paris. Aboutissement de ce congrès, cette « Charte d'urbanisme » sera officiellement publiée après-guerre en 1957 et aura une véritable influence à travers le monde. L'urbanisme décrit dans la Charte est réparti en quatre catégories : **habitations, loisirs, travail et circulation**. Des catégories à travers lesquelles sont émis des critiques et des solutions.

4. EPSTEIN, Renaud. *La rénovation urbaine : Démolition-reconstruction de l'Etat*, Paris, Presses de Sciences Po, 2013, p.10

5. Ibid. p.11

6. HOARAU-BEAUVAL, Christine. *Urbanisme de dalle, urbanisme vertical : Entre utopies et réalités*, Antony, Le Moniteur, 2019, p.22

7. FOURCAUT, Annie. *Les premiers grands ensembles en région parisienne : Ne pas refaire la banlieue ?* 27 (1), Durham, DUP, 2004, p.198

8. GUICHARD, Olivier. *Journal officiel de la République Française*, 105e année - n°81, Paris, 1973, p.3864

Pour répondre aux besoins des individus en termes d'habitation par exemple, il est notamment décidé que « (...) le soleil, la verdure, l'espace sont les trois premiers matériaux de l'urbanisme. »<sup>9</sup> afin de pouvoir « (...) juger les choses existantes et d'apprécier les propositions nouvelles d'un point de vue vraiment humain. »<sup>10</sup>. L'homme et son bien-être sont donc au cœur de cette réflexion, ce qui est loin d'être toujours le cas à l'époque : « Certains (...) trouveront naturel d'assigner à l'édification d'un quartier ouvrier une zone jusque-là négligée (...) [et] qu'un versant nord qui n'a, par suite de son exposition, jamais attiré personne, (...) sera toujours assez bon pour y faire camper les populations déracinées et sans attaches solides qu'on appelle la main d'œuvre courante. »<sup>11</sup> L'objectif est donc de renverser cette tendance et d'obtenir des lieux d'habitations décentes pour tous et non pas seulement pour les catégories sociales aisées.

Malgré ce que l'on pourrait généralement penser, le but de la Charte d'Athènes n'est pas de faire l'apogée de la voiture.

Au contraire, l'une des observations, la numéro 16, est que « Les constructions élevées le long des voies de communications et autour des carrefours sont préjudiciables à l'habitation : bruits, poussière et gaz nocifs. »<sup>12</sup> c'est pour cela que « La maison, dès lors, ne sera plus soudée à la rue par son trottoir. L'habitation se dressera dans son milieu propre où elle jouira de soleil, d'air pur et de silence. La circulation se dédoublera par le moyen des voies de parcours lent à l'usage des piétons et de voies de parcours rapide à l'usage des voitures. »<sup>13</sup>, l'idée est donc plutôt de répartir les différents modes de transports en faveur de la qualité de vie, et non pas l'inverse.

En réalité, la Charte se veut surtout hygiéniste et qualitative : « Au nom de la santé publique, des quartiers entiers devraient être condamnés. (...) Il ne suffit pas d'assainir le logis mais encore faut-il créer et aménager ses prolongements extérieurs (...) en inscrivant, à l'avance, dans le plan général, les emplacements qui leur seront réservés. »<sup>14</sup> et préconise la réalisation d'un master plan, afin de ne pas simplement inclure des immeubles d'habitations ci et là, sans penser à leurs abords. C'est dans cette optique qu'est rédigé le point 35 où il est dit que « Tout quartier d'habitation doit comporter désormais la surface verte nécessaire à l'aménagement rationnel des jeux et sports des enfants, des adolescents, des adultes. »<sup>15</sup> Le rez-de-chaussée des habitations ne doit donc plus donner directement sur la rue et ses nuisances et « Les volumes bâtis seront intimement amalgamés aux surfaces vertes qui les entoureront. Les zones bâties et les zones plantées seront réparties en tenant compte d'un temps raisonnable pour se rendre des unes aux autres. De toute manière,

9. LE CORBUSIER. *La Chartes d'Athènes*, Paris, Ed. de Minuit, 1957, p.37

10. Ibid. p.37

11. Ibid. p.38

12. Ibid. p.40

13. Ibid. p.40

14. Ibid. p.48

15. Ibid. p.59

*le tissu urbain devra changer de texture ; les agglomérations tendront à devenir des villes vertes.»<sup>16</sup>*

De deux choses l'une : il est donc suggéré de prévoir des espaces verts et des aménagements extérieurs aux abords des immeubles ainsi qu'un temps court de déplacement entre ces mêmes immeubles. Il n'est pas conseillé de créer uniquement de grandes pelouses vides entre les futurs immeubles. Ce que vient confirmer le point 37 : « *Les nouvelles surfaces vertes doivent servir à des buts nettement définis : contenir les jardins d'enfants, les écoles, les centres de jeunesse ou tous bâtiments d'usage communautaire, rattachés intimement à l'habitation.* »<sup>17</sup> autrement dit, « *Elles devront, avant tout, jouer un rôle utile, et ce sont des installations de caractère collectif qui occuperont leurs pelouses (...)* Elles seront le prolongement de l'habitation et devront, comme elle, être soumises au « statut du terrain ». »<sup>18</sup> ce qui veut dire que le rez-de-chaussée et le sol ont bien plus en commun qu'on ne le pense. D'ailleurs, ce sont ces mêmes équipements extérieurs qui manqueront cruellement à la fin des années 60 dans les quartiers de grand ensemble lorsque l'on parlera de « Sarcellite » à propos de ces quartiers qualifiés comme n'ayant « (...) pas de personnalité »<sup>19</sup> et où visiblement la Charte n'a été appliquée par l'Etat Aménageur Gaulliste que très partiellement, à savoir au plus vite, au plus sommaire et au moins cher.

La Charte se veut être un outil révolutionnaire, avec pour objectif d'améliorer la vie des gens. Cependant, cet outil sera surtout employé après-guerre lors de la reconstruction et connaîtra des désavantages selon son application. « *Se loger pour se loger, travailler pour travailler, circuler pour circuler : à défaut d'assurer la joie de vivre, ces actions peuvent se révéler absurdes et traduire une certaine vacuité.* »<sup>20</sup> : et pour cause, même si dans les années 70 la voiture domine les villes et « (...) devient le prolongement de la maison. »<sup>21</sup> tant elle est omniprésente, la responsabilité de la Charte vis-à-vis de cela est à tempérer. On parle en effet d'une réelle crise urbanistique née après-guerre, où le passage de l'utopie à la réalité est parfois difficile. Comme le soulève Franck Gintrand : « (...) la charte d'Athènes serait responsable des grands ensembles, 1,2 million de logements dans 300 cités, construits entre 1953 et 1973, éloignés des villes et mal raccordés au tissu urbain existant, à l'architecture uniforme et aux dimensions démesurées. »<sup>22</sup>, on pourrait alors penser que la Charte est responsable de tous les maux actuels.

Toutefois, est-ce vraiment sa faute si une rupture s'est parfois créée avec la ville ? Sachant que par exemple, dans le point 58, il est état de fait que « *Dans nombre de cas,*

16. LE CORBUSIER. *La Chartes d'Athènes*, Paris, Ed. de Minuit, 1957, p.60

17. Ibid. p.61

18. Ibid. p.62

19. JUZA, Camille. « *De Gaulle, bâtisseur* », France 3 – 16 novembre 2020, (page consultée le 17 novembre 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://www.france.tv/documentaires/societe/2063803-de-gaulle-batisseur.html>

20. HOARAU-BEAUVAL, Christine. *Urbanisme de dalle, urbanisme vertical : Entre utopies et réalités*, Antony, Le Moniteur, 2019, p.22

21. JUZA, Camille. « *De Gaulle, bâtisseur* », France 3 – 16 novembre 2020, (page consultée le 17 novembre 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://www.france.tv/documentaires/societe/2063803-de-gaulle-batisseur.html>

22. GINTRAND, Franck. « *Et si on relisait vraiment la Charte d'Athènes ?* », dans *Chroniques d'architecture* - 31 mars 2020, (page consultée le 2 avril 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://chroniques-architecture.com/et-si-on-lisait-vraiment-la-charta-dathenes/>

*le réseau des voies ferrées (chemin de fer) est devenu, lors de l'extension de la ville, un obstacle grave à l'urbanisation. Il enferme des quartiers d'habitation, les privant des contacts utiles avec les éléments vitaux de la ville.* »<sup>23</sup> et qu'il est alors préconisé que « (...) l'urbanisme est appelé à considérer le remaniement et le déplacement de certains réseaux de manière à les faire rentrer dans l'harmonie d'un plan général. »<sup>24</sup> comme pour prévenir des futurs problèmes à envisager. Si l'on peut admettre que dans sa réalisation cet urbanisme est un échec, la Charte en est-elle seule responsable ? Pas sûr. En effet, « *La charge est à ce point rude que certains se demandent si elle n'est pas une façon bien pratique pour les acteurs de la ville de s'exonérer de leur propre responsabilité.* »<sup>25</sup> ajoute Frank Gintrand.

C'est un fait : la faute ne peut pas entièrement être remise sur un texte d'une centaine de pages, puisque sa traduction et son application sont tout autant de facteurs qui pourraient être responsables de son échec.

23. LE CORBUSIER. *La Chartes d'Athènes*, Paris, Ed. de Minuit, 1957, p.62

24. Ibid. p.62

25. GINTRAND, Franck. « *Et si on relisait vraiment la Charte d'Athènes ?* », dans *Chroniques d'architecture* - 31 mars 2020, (page consultée le 2 avril 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://chroniques-architecture.com/et-si-on-lisait-vraiment-la-charta-dathenes/>



La « muraille de Chine » le jour de son inauguration

## Les principaux éléments de composition

« Les grands ensembles peuvent être définis globalement comme des réalisations urbaines de grande envergure constituées de 500 à plusieurs milliers d'unités résidentielles intégrées dans des barres et des tours implantées le plus souvent au sein de la nature selon un plan quadrangulaire. »<sup>26</sup>, cependant, quelques nuances sont à apporter.

Tout d'abord, ce qui compose un quartier de grand ensemble est la forme bien connue de barre ou de tour, ou parfois des deux. Si le mot « barre » est un gros mot pour beaucoup d'acteurs urbains, c'est parce que la barre est directement associée au côté pathogène des quartiers de grands ensembles. Mais que signifie réellement une « barre » de logements, si ce n'est une forme urbaine d'habitat ? Et cette forme urbaine peut-elle à elle seule être responsable de la stigmatisation des grands ensembles ? On sait aujourd'hui que non : « (...) les barres et les tours tracées à l'équerre étant censé signifier l'entrée de la France des villes dans la modernité, et les immeubles d'habitat collectif agencés autour de grandes dalles siège de l'agora étant pensé comme le creuset dans lequel allaient se constituer les contours de la sociabilité de l'homme du XXI<sup>e</sup> siècle. »<sup>27</sup>, en témoigne ces quelques lignes qui démontrent que c'est un ensemble d'éléments qui ont contribué à ce résultat, des éléments aussi bien sociaux, qu'architecturaux, urbains et politiques. La plus emblématique de toutes les barres de France est certainement celle que l'on surnommait la « muraille de Chine » : haute de 17 étages et longue de 280 mètres, située dans le quartier de Montchovet à Saint-Etienne, qui est tristement connue pour sa démolition en à peine 15 secondes en l'an 2000, soit 35 ans à peine après sa construction en 1965.

De plus, la définition d'un grand ensemble semble indiquer qu'il doit comporter au moins 500 logements, or ce n'est pas tout le temps le cas. Le grand ensemble est tantôt composé de formes urbaines multiples, tantôt construit autour d'un urbanisme de dalle. La composition d'un grand ensemble peut varier d'un endroit à l'autre, selon les besoins et le contexte auquel il est confronté.

Ce qui rassemble les quartiers de grands ensembles sur un élément commun, c'est le confort moderne des logements proposés aux premiers habitants de l'époque. « La présence de pièces bien distinctes (salle de bain, toilettes, cuisine, chambre) (...) permet à ces derniers d'accéder à l'intimité. »<sup>28</sup> ce qui est un fait rare en 1955, pour ces nouveaux locataires qui avaient l'habitude d'occuper des logements avec beaucoup moins de pièces. Rappelant l'inspiration des unités d'habitations de Le Corbusier prônant notamment la lumière naturelle, ces logements ont marqué le début d'un nouveau mode de vie pour plus d'un million de personnes.

26. MARCHAL, Hervé. *Les grandes questions sur la ville et l'urbain*, Paris, PUF, coll. « Licence Socio », 2011, p.248-249

27. Ibid. p.19-20

28. KADDOUR, Rachid. *Les grands ensembles patrimoines en devenir*, Saint-Etienne, Publications de l'université de Saint-Etienne, 2014, p.73



L'unité d'habitation Highpoint I à Londres



Le penthouse d'Highpoint I dans lequel Lubetkin a vécu

## Les problématiques majeures

### Les techniques de construction

En 1952, lorsque l'unité d'habitation en béton brut de Marseille verra le jour, le béton va alors entrer dans les mœurs en tant que matériau exploitable. Déjà en 1930 à Londres, Le Corbusier va reconnaître que l'unité d'habitation Highpoint I de l'architecte russe Lubetkin est « une réalisation de premier ordre » avec ses pilotis, ses rampes d'accès et ses fonctions communes sur le toit. Construite avec des murs monolithes de béton et non pas du remplissage, la qualité est excellente.

Le béton, apprécié de prime abord pour sa malléabilité vis-à-vis de la forme, sera surtout employé ensuite pour son faible coût et sa capacité à réaliser de très hauts bâtiments. Toutefois, comme l'exprime Christine Hoarau-Beauval : « *Visant en premier lieu à résorber la crise aiguë du logement, la réalisation des grands ensembles s'accompagne incontestablement d'un appauvrissement architectural. La volonté d'abaisser les coûts de construction par l'industrialisation conduit à l'émergence de réalisations répétitives et dépourvues.* »<sup>29</sup> et témoigne du fait que le béton deviendra pour le grand public le grand coupable « (...) de la médiocrité architecturale et du mal vivre des banlieues (...) »<sup>30</sup> : amalgame qui lui donnera le mauvais rôle.

Dans un autre registre, les constructions de grand ensemble ont également dû faire face à d'importants problèmes thermiques, notamment à cause du manque d'isolation dans les murs, les raccords dalles-murs mais aussi au niveau des ouvertures, créant bon nombre de ponts thermiques et donc de moisissures et champignons. Nombreux sont les habitants de grand ensemble à subir les conséquences de cet environnement néfaste sur leur santé et leur cadre de vie. C'est d'ailleurs pour cela que la majeure partie des réhabilitations se concentrent sur l'amélioration technique du bâti, comme les travaux d'isolation thermique ou phonique.

En effet, la demande thermique est urgente, laissant de côté les problèmes urbains, qui peuvent vraisemblablement attendre. On assistera parfois à la réfection des halls d'entrée et des escaliers par ci par là, mais sans aller plus loin. Ensuite on est passé au « (...) *maquillage et déguisement des produits du mouvement moderne (...)* [ces] peintures, fresques, divers ajouts destinées à rompre la monotonie architecturale n'ont eu qu'une efficacité relative. »<sup>31</sup> : des tentatives qui n'ont malheureusement pas pu régler tous les problèmes que comptent les grands ensembles.

29. HOARAU-BEAUVAL, Christine. *Urbanisme de dalle, urbanisme vertical : Entre utopies et réalités*, Antony, Le Moniteur, 2019, p.116

30. Ibid. p.116

31. CHALINE, Claude. *Les politiques de la ville*, Paris, PUF, coll. « Que sais-je ? », 2008, p.78



Le quartier Pasteur-Foch d'Hazebrouck en construction en 1958

### L'homogénéisation du logement social

L'industrialisation de la construction est une chose, mais la production intensive de logements sociaux dans les ZUP en est une autre : « (...) la ville du XXe siècle, et son urbanisme de tours et de barres où se concentrent les classes sociales les moins aisées a participé activement à caractériser un conflit social plus important que celui de mai 68. (...) cet urbanisme a procédé à l'implantation rapide d'habitants, regroupés par catégorie, dans un environnement préfabriqué. »<sup>32</sup>, en effet, cette volonté de vouloir absolument catégoriser la population a fini par catégoriser une forme urbaine tout entière. A cela s'ajoute les PSR de 1961, les Programmes Sociaux de Relogement pour les expulsés de la rénovation urbaine des centres-villes, pour lesquels ont été construits des logements bas de gamme, bâtis à la hâte et au moindre frais... Ce qui aura « (...) rapidement et durablement rejailli sur leur environnement, contribuant au processus de filtrage social accéléré et de paupérisation des grands ensembles (...) »<sup>33</sup>.

Enfin, le fait que les plus aisés des habitants des grands ensembles accèdent à la propriété, participera également à la paupérisation des habitants restants. Malgré la tentative des institutions dès les années 70 de résoudre les problèmes liés aux logements, aux parties communes, aux abords ou encore au manque d'équipements selon les quartiers, la question spatiale sera sans cesse associée à la question sociale du peuplement de ces mêmes quartiers.

32. MARION, Christian. *Participation citoyenne au projet urbain*, Paris, l'Harmattan, coll. « Questions contemporaines », 2010, p.23

33. EPSTEIN, Renaud. *La rénovation urbaine : Démolition-reconstruction de l'Etat*, Paris, Presses de Sciences Po, 2013, p.11



Acquisition d'une voiture neuve

### La localisation périphérique

Majoritairement implantés en périphérie des villes, les quartiers de grand ensemble ont en commun d'avoir souvent été réduits à la traduction la plus simpliste qu'il soit de la notion de « circuler » de Le Corbusier, pensant que le tout-automobile est la seule règle à suivre. Cependant, comme on l'a vu précédemment avec la Charte d'Athènes, celle-ci préconise que « *Le piéton doit pouvoir suivre d'autres chemins que l'automobile.* »<sup>34</sup> et que la voiture n'est pas l'unique mode de transport à adopter. Cependant, l'Etat prône l'utilisation de la voiture en construisant autoroutes et voies périphériques, pour que la voiture soit « reine » et Hervé Marchal résume simplement cela en disant que les « *Grandes métropoles et petites villes offrent par exemple des potentiels différents, tout comme la disposition ou non d'une automobile modifie considérablement les accessibilités.* »<sup>35</sup>. En effet, une petite ville en campagne par exemple n'offre pas les mêmes services de mobilité qu'une métropole pourrait le faire, limitant alors le déplacement de ceux qui n'ont pas de véhicule.

Lors de la construction des quartiers de grand ensemble, le fait de posséder une voiture n'est pas du tout chose courante. Le fait d'être en marge de la vie urbaine participe forcément du sentiment d'appartenance à une communauté qui est plutôt recentrée sur les ressources proches, n'ayant pas toujours les capacités de se déplacer au-delà. De surcroit, « (...) *le sentiment d'enclavement, de relégation peut être aggravé par les effets de barrières, pratiquement infranchissables et source de nuisances sonores, que constituent des infrastructures routières ou ferroviaires.* »<sup>36</sup> ce qui, en plus de l'éloignement, est souvent le cas. Qu'il s'agisse de voies rapides séparant les quartiers de grand ensemble du reste de la vie urbaine ou de certaines voies de chemin de fer agrandissant l'effet de rupture par l'isolement.

34. LE CORBUSIER. *La Chartes d'Athènes*, Paris, Ed. de Minuit, 1957, p.84

35. MARCHAL, Hervé. *Les grandes questions sur la ville et l'urbain*, Paris, PUF, coll. « Licence Socio », 2011, p.157

36. CHALINE, Claude. *Les politiques de la ville*, Paris, PUF, coll. « Que sais-je ? », 2008, p.28



## Partie 2 / QU'EN EST-IL DE LA RENOVATION URBAINE ?

### — La tabula rasa de la loi Borloo

Il est aujourd'hui aisé en 2020 de parler de « rénovation urbaine » concernant le réaménagement des quartiers de grand ensemble, mais ce ne fut pas toujours le cas et ce il y a encore une dizaine d'années à peine. Après avoir successivement parlé de « résorption de l'habitation insalubre », de « réhabilitation » et de « renouvellement urbain », la rénovation urbaine n'est aujourd'hui plus une appellation tabou. Pourtant, elle fût longtemps associée à de nombreuses critiques dans les années 70 concernant la « (...) *démolition brutale d'un patrimoine dont les qualités étaient en train d'être redécouvertes, (...)*»<sup>37</sup> en rapport avec les démolitions effectuées dans les centres urbains pendant que se construisaient en périphérie des villes les grands ensembles après-guerre. Et c'est quand la rénovation urbaine des centres-villes insalubres prit fin, que se clôtura à la même période les dernières édifications de grands ensembles.

Qui aurait pu penser que cette rénovation urbaine tant critiquée, reverrait le jour trente ans plus tard ? Et pour cause, avec son Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) en 2003, Jean-Louis Borloo a remis cette pratique au goût du jour avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), qui « (...) *a pour mission d'assister financièrement des opérations incluses dans le programme national de rénovation urbaine défini en 2003, soit 200 000 démolitions de logements, 200 000 constructions et 200 000 restructurations lourdes de logements sociaux.* »<sup>38</sup>. Ce qu'il faut lire entre les lignes, c'est qu'il s'agit de démolir 200000 logements sociaux entre 2004 et 2008 dans les Zones Urbaines Sensibles (ZUS), nouvelle appellation venu remplacer celle d'origine de ZUP.

37. EPSTEIN, Renaud. *La rénovation urbaine: Démolition-reconstruction de l'Etat*, Paris, Presses de Sciences Po, 2013, p.13

38. CHALINE, Claude. *Les politiques de la ville*, Paris, PUF, coll. « Que sais-je ? », 2008, p.56



Jour de démolition de la « muraille de Chine » à Saint-Etienne

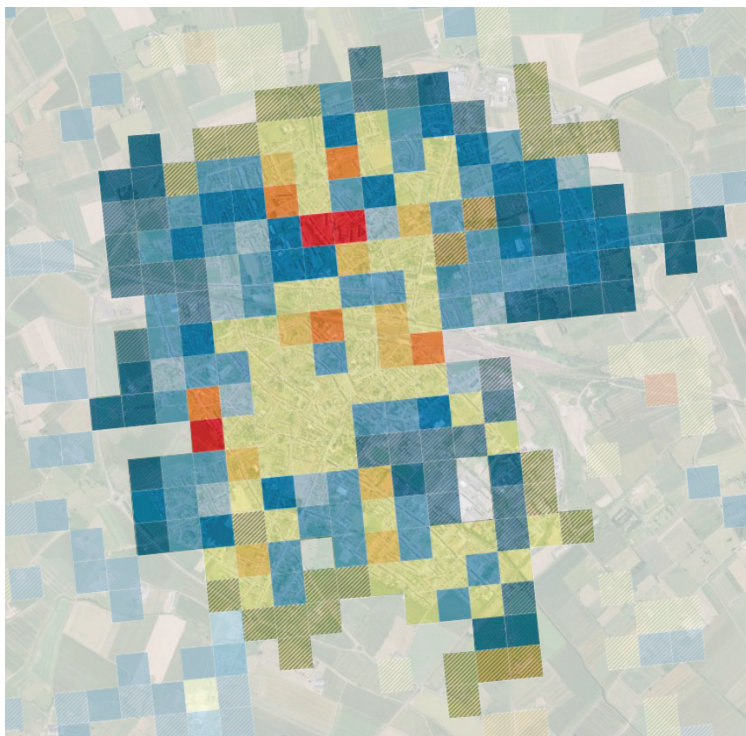
Était-ce la bonne chose à faire ? Le souhait d'« *En finir avec les grands ensembles.* »<sup>39</sup> a-t-il accéléré ce procédé ? Fallait-il faire effectivement table rase du passé ? Ce n'est pas l'avis de tout le monde. L'un des pionniers de l'architecture participative, Lucien Kroll, dans la préface du livre de Christian Marion nous dit ceci : « *Quel drame que de prendre la décision de démolir ce qu'on a construit avec courage et compétence il y a seulement trente ans ? Ces immeubles étaient hâtivement bâtis et mal, mais ils sont toujours améliorables et pourtant on n'hésite pas à les « implorer » sans appel... Veut-on cacher une honte ?* »<sup>40</sup> et ce ne sont pas les habitants de la « Muraille de Chine » à Saint-Etienne qui diront le contraire. Certains propos, recueillis sur leur ressenti par rapport à la future démolition, témoignent du contraire : « *Nos logements sont spacieux, ce sont les meilleurs de l'Office, la vue est imprenable (...). On avait un marché sensationnel, une école, une halte-garderie (...). On était bien quoi.* »<sup>41</sup> Pour ces futurs ex-locataires, la solution n'est pas dans la démolition. Elle aurait pu se trouver dans une réhabilitation en concertation avec eux-mêmes et leurs usages du lieu. Mais les arguments de la démolition ont été plus forts : la ghettoïsation des lieux, l'occupation effective d'à peine 250 logements sur 500 et l'insécurité grandissante, ont eu raison de cette barre d'habitation qui fût tout de même démolie, l'architecture n'étant pas forcément la principale responsable. Parfois, la mauvaise réputation d'un endroit le précède. Ce fut notamment le cas pour la cité de la Muette à Drancy de Baudouin, qui servit de camp d'internement pendant la Seconde Guerre mondiale. Trop associé à la déportation antisémite vers les camps d'Auschwitz, une bonne partie de cette cité fût détruite.

Au début des années 2000 le PNRU vient sanctionner la politique de la ville en place jusque-là, dénonçant le fait qu'elle n'a pas réussi à sortir ces différents quartiers de leur sentiment d'exclusion permanent. Ce que les émeutes de 2005 ne feront malheureusement que confirmer.

39. EPSTEIN, Renaud. *Du passé faisons table rase. Le développement urbain durable au prisme de la rénovation urbaine*, Saint-Etienne, PUS, 2011, p.63

40. MARION, Christian. *Participation citoyenne au projet urbain*, Paris, l'Harmattan, coll. « Questions contemporaines », 2010, p.13

41. KADDOUR, Rachid. *Les grands ensembles patrimoines en devenir*, Saint-Etienne, Publications de l'université de Saint-Etienne, 2014, p.114



Carte IGN représentant en rouge les Quartiers Prioritaires de la Ville

## — L'actuelle politique de la ville

Jusqu'en 2014, la géographie prioritaire de la politique de ville est appelée ZUS. Elle définit les Zones Urbaines Sensibles, qui sont d'après la définition de l'INSEE : « caractérisées par la présence de grands ensembles et un déséquilibre marqué entre l'emploi et l'habitat »<sup>42</sup>, et sont au nombre de 751 sur le territoire. Elles ne concernent pas moins de 4,4 millions d'habitants.

En parallèle, les CUCS, les Contrats Urbains de Cohésion Sociale, sont des contrats passés entre l'Etat et les collectivités territoriales. Ce contrat « engage chacun des partenaires à mettre en œuvre des actions concertées pour améliorer la vie quotidienne des habitants dans les quartiers connaissant des difficultés »<sup>43</sup> et la France en compte 497 en 2014.

Toutefois, en 2012, la cour des comptes dénonce que « la réforme du zonage doit permettre de concentrer l'effort sur les territoires qui présentent les difficultés les plus grandes, tout en harmonisant les zonages légaux et contractuels. La géographie prioritaire actuelle, trop dispersée et trop complexe, ne permet pas un ciblage précis des actions sur les territoires les plus vulnérables. »<sup>44</sup> Ce zonage va alors être réalisé à l'aide d'un quadrillage délimitant des zones de 200 mètres par 200. Si une zone concentre plus de 1000 habitants avec un taux de pauvreté en dessous d'un certain seuil, la zone devient quartier prioritaire, ce qui engendra ensuite un certain budget délivré à la ville de plusieurs dizaines de milliers d'euros. Depuis la promulgation le 21 février 2014 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, les QPV sont venus remplacer ces deux géographies complémentaires, pour n'en faire qu'une seule.

Les Quartiers Prioritaires de la Ville regroupent à ce jour 1296 quartiers de plus de 1000 habitants dans tout le pays et se basent sur un critère unique : celui du revenu. Les zones de concentration urbaine de populations ayant un taux élevé de faibles revenus sont donc identifiés comme prioritaires. Cette réforme a pour but de permettre aux collectivités de cibler les quartiers en déficit, afin de trouver des solutions permettant d'améliorer la vie de ses habitants.

42. JACQUESSON, Françoise. *Les zones urbaines sensibles franciliennes : des réalités diverses*, Paris, INSEE, 2006, p.1

43. « Contrat urbain de cohésion sociale », dans Direction départementale des territoires, (page consultée le 18 mars 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/contrat-urbain-de-cohesion-sociale/#:~:text=L%20CUCS%20est%20un%20contrat,%2C%20logement...>.

44. « Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (2014-2020) », dans SIG ville-27 juillet 2019, (page consultée le 18 mars 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://sig.ville.gouv.fr/page/198/les-quartiers-prioritaires-de-la-politique-de-la-ville-2014-2020>



La barre du Kleiburg avant réhabilitation

## Un premier prix Mies van der Rohe

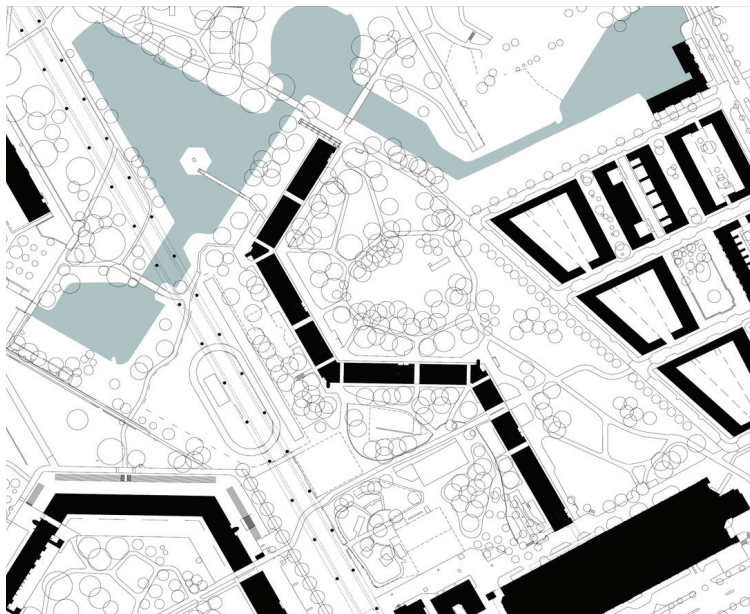
Le prix Mies van der Rohe est le prix européen d'architecture contemporaine, et est décerné tous les deux ans. Il récompense les œuvres architecturales qui excellent dans les domaines conceptuel, culturel, social et technique. En 2017, c'est la première fois que le prix est décerné à un projet de rénovation de grand ensemble. En effet, cette rénovation réalisée par les cabinets NL Architects et XVW architectuur « (...) repousse les limites actuelles à la crise du logement dans les villes européennes (...) »<sup>45</sup> en proposant une nouvelle manière d'appréhender la forme urbaine de la barre.

Il s'agit de la rénovation de l'immeuble d'habitation Kleiburg à Amsterdam, qui est l'une des plus grandes barres d'habitat collectif des Pays-Bas, avec 500 appartements sur 11 niveaux et 400 mètres de long. Pour comprendre les aménagements réalisés par les architectes, il faut revenir sur les origines de ce géant de l'habitation.

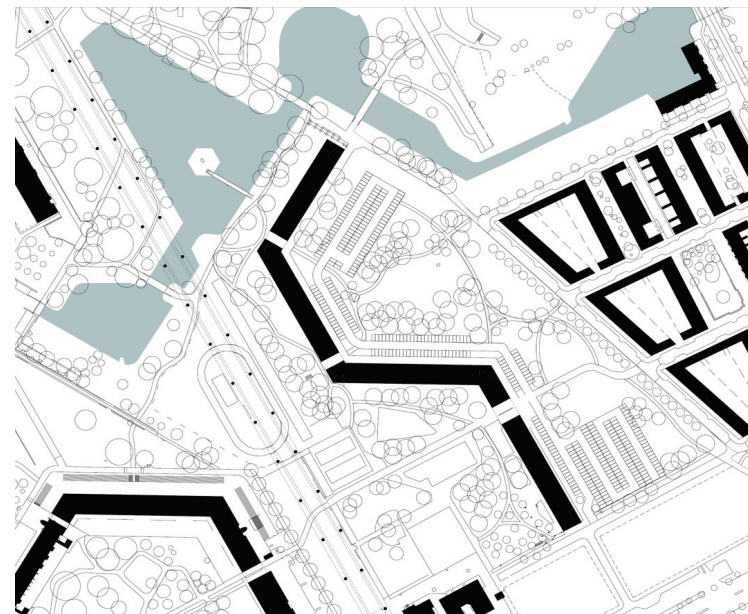
Le quartier du Bijlmermeer, dans lequel se trouve le Kleiburg, a été conçu dans les années 60 avec les ambitions modernistes qu'on connaît de l'époque. L'idée est alors d'avoir un quartier en dehors du centre ancien d'Amsterdam, inspiré de certaines prérogatives de la Charte d'Athènes, comme l'apport de lumière naturelle ou les espaces verts. Le choix est fait de séparer les différents modes de circulations, avec les voitures sur des routes surélevées et les vélos et piétons au niveau du sol, afin de ne plus être obligés de partager le même espace. Cependant, malgré des ambitions novatrices, le Kleiburg va connaître le déclin. Comme pour beaucoup de grands ensembles : la mauvaise réputation, le mauvais entretien et l'attrait pour la maison de banlieue a fait disparaître les habitants petit à petit. S'il a été question de le démolir, finalement la société de logement Rochdale a décidé d'offrir le Kleiburg pour un euro symbolique, afin de sauver le bâtiment.

C'est l'idée de transformer Kleiburg en Klusfat qui a été retenue, sachant que « Klussen » veut dire « le faire vous-même », sous-entendant que les appartements seront à aménager par les habitants eux-mêmes. En effet, les architectes ont pris le parti de se concentrer sur la réfection de la structure principale en béton, en restaurant sa matérialité mais en laissant tous les appartements inachevés. Ce choix économique stratégique laisse aussi aux futurs-habitants l'occasion de restructurer l'appartement à leur façon, en combinant parfois même deux appartements ou plus, afin d'avoir une typologie d'habitat adaptée à leurs besoins.

<sup>45</sup> « Le prix Mies van der Rohe 2017 récompense la rénovation du Kleiburg », dans le Moniteur - 12 mai 2017, (page consultée le 16 février 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://www.lemoniteur.fr/article/le-prix-mies-van-der-rohe-2017-recompense-la-renovation-du-kleiburg-d-amsterdam.695949>



Plan masse du site de Kleiburg avant intervention



Plan masse du site de Kleiburg après intervention



Les rez-de-chaussée initiaux



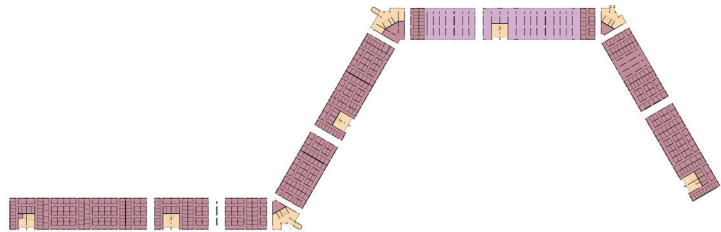
La route intérieure située au R+1



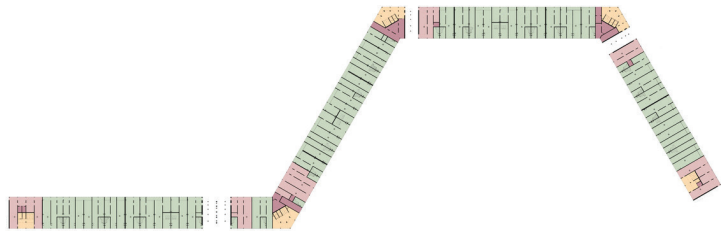
Les rez-de-chaussée aménagés en logements



Le R+1 est devenu un niveau habité



Plan du REZ avant intervention



Plan du REZ après intervention



Les nouveaux REZ aménagés

C'est l'idée de transformer Kleiburg en Klusfat qui a été retenue, sachant que « Klussen » veut dire « le faire vous-même », sous-entendant que les appartements seront à aménager par les habitants eux-mêmes. En effet, les architectes ont pris le parti de se concentrer sur la réfection de la structure principale en béton, en restaurant sa matérialité mais en laissant tous les appartements inachevés. Ce choix économique stratégique laisse aussi aux futurs-habitants l'occasion de restructurer l'appartement à leur façon, en combinant parfois même deux appartements ou plus, afin d'avoir une typologie d'habitat adaptée à leurs besoins.

L'appropriation des usagers a été au cœur de ce projet et ce également au niveau du réaménagement du rez-de-chaussée. Initialement composé d'espaces techniques et de stockage, le rez-de-chaussée était physiquement impénétrable. L'idée a été de transformer le rez-de-chaussée en créant des espaces où se mêlent habitations, activités et autres équipements collectifs. Créant ainsi une utilisation plus poreuse et collective de celui-ci et posant les bases d'un socle social accessible à tous.

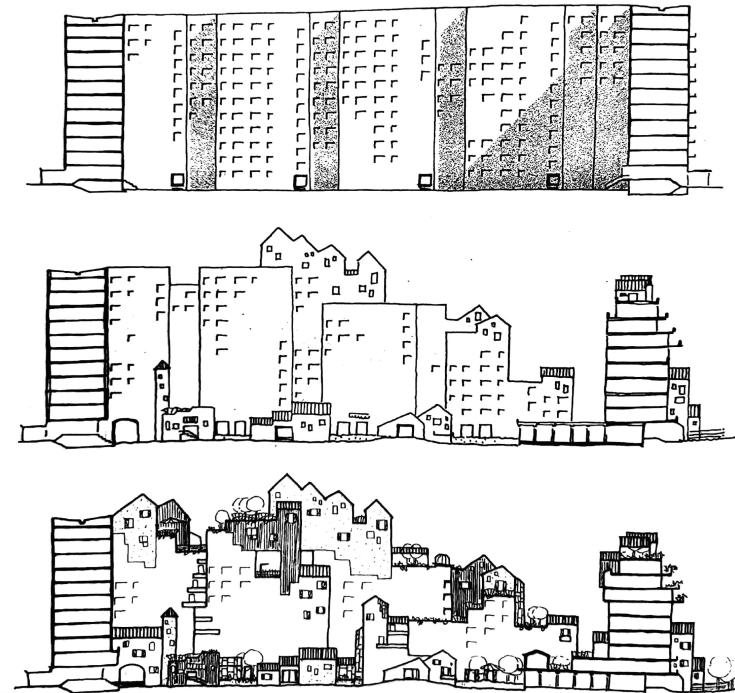
Pour y parvenir, le travail s'est joué sur trois éléments : la suppression des ascenseurs extérieurs réalisés dans les années 80 en les incluant à l'intérieur de l'immeuble, le regroupement des différents petits sas d'entrée en trois grands sas principaux de rencontre et la suppression de la rue intérieure permettant alors de plus grandes ouvertures au niveau du rez. Un travail de sol donc, travaillant sur les connexions horizontales, mais aussi combiné à un travail de liaisons verticales. La répartition des fonctions et la compréhension des différents modes de circulation permettant une multiplicité des usages. Le plan de sol confirme cette volonté, avec des cheminements piétons reliant les entrées principales, mais aussi un emplacement dédié à la voiture, afin qu'elle n'interfère pas dans les déambulations piétonnes au pied de l'immeuble.

### Les précurseurs

C'est à André Lurçat, architecte Français, que l'on doit la première forme de participation, celui qui « (...) héroïquement, avait « inventé », sur le tas, la participation urbaine active lors de son projet de reconstruction de Maubeuge vers 1945. (...) Il a organisé la population de la ville en groupes (...) et les a TOUS rencontrés, écoutés, et fait travailler sur le projet. Ce plan n'a rien à voir avec les projets artificiels et mécaniques des autres villes « refaites ». »<sup>46</sup>. A l'inverse de ses confrères de l'époque, qui ne juraient que par l'application pure et simple de la modernité, il a fait le choix de reconstruire la ville de Maubeuge avec ses propres habitants pour plus d'authenticité.

Il n'est pas le seul après-guerre à penser que l'architecture n'est pas obligée de subir les dictats de l'architecture moderne. Lucien Kroll, architecte belge, sera quant à lui le pionnier de l'architecture participative. Pour lui, on ne peut devenir architecte qu'en « architecturant » c'est-à-dire en discutant avec celui à qui est destiné le projet afin de comprendre ce qu'il veut, parce que selon lui : « Pour qu'une architecture soit acceptée, il faut qu'elle tienne compte de la façon dont les gens veulent vivre dedans, et pour cela il faut les entendre. »<sup>47</sup>.

Ce qui peut paraître comme une évidence aujourd'hui est pourtant loin d'être le cas dans les années 50. On propose plutôt à l'époque d'offrir des espaces innovants et identiques pour tous, en espérant que chacun réussira à s'adapter à cette uniformisation de l'espace. Du point de vue de l'urbanisme, il soutient également qu'il faut partir de l'existant : « L'urbaniste ne compose pas avec des rubans de macadam mais avec des courants d'échanges, des lignes de force. »<sup>48</sup> et montre par-là que ce qui compte, ce sont les gens et leurs habitudes. En effet, leurs cheminements et leurs besoins sont plus utiles à l'urbaniste qu'un tracé aléatoire de route rigide qui va au plus simple et au plus rentable. Lucien Kroll et sa femme Simone vont cependant se prendre bon nombre de refus, par des personnes qui ne sont pas encore prêtes à accepter cela, comme le président des HLM de Perseigne dans les années 70 qui leur dira : « Mais... nous n'allons tout de même pas demander à NOS locataires comment réhabiliter NOS logements ! ».<sup>49</sup>



Une des propositions de Lucien Kroll pour réapproprier les barres de logements

<sup>46</sup>. BOUCHAIN, Patrick. *Construire ensemble le grand ensemble : Habiter autrement*, Arles, Actes Sud, 2010, p.40

<sup>47</sup>. BOUCHAIN, Patrick. *Simone et Lucien Kroll : Une architecture habitée*, Arles, Actes Sud, 2013, p.245

<sup>48</sup>. Ibid. p.20

<sup>49</sup>. Ibid. p.232

Fort heureusement, il existe aussi parmi les personnes en charge de l'encadrement de la mutation des grands ensembles dans les années 70, des personnes qui se sentent concernées par l'écoute des habitants. C'est le cas de Patrick Norynberg, qui n'est pas architecte mais chef de projet du contrat de ville de Blanc-Mesnil en Seine-Saint-Denis. Il va tenter au cours de sa carrière de tout mettre en œuvre pour placer la parole des habitants au-devant de la scène, et ce à travers de multiples projets de réhabilitation de quartier de grands ensembles. Il avance notamment un fait intemporel et qui s'adapte peu importe la situation : « *Les gens n'écotent pas les réponses aux questions qu'ils ne se posent pas. Les habitants auprès de qui j'ai travaillé m'ont beaucoup appris. Ils sont de véritables experts et aménageurs pour peu qu'on sache les écouter, construire avec eux de la pensée et des actions concrètes.* »<sup>50</sup>, c'est donc une manière de dire que, parfois, il faut savoir se mettre en retrait et simplement écouter.

Il dit également que « (...) *la participation et l'implication des habitants sont des processus minutieux et fragiles. Ils sont un peu comme on tisse de la dentelle.* »<sup>51</sup>, et pour cause, rien n'est plus fragile que la relation qui unit deux personnes. La confiance, le respect et l'honnêteté sont les clés d'une collaboration réussie entre les différents acteurs d'un projet urbain.

50. NORYNBERG, Patrick. *Faire la ville autrement : La démocratie et la parole des habitants*, Barret-sur-Méouge, Yves Michel, coll. « Acteurs sociaux », 2001, p.14  
51. Ibid. p.43

## Les actions récentes

### La permanence architecturale

C'est en 2009 que Patrick Bouchain lance son laboratoire sur le sujet du « Comment construire ensemble le Grand Ensemble ? Comment dénormer le logement social ? » et que vont voir le jour simultanément trois expérimentations sur le territoire français. Ces trois expérimentations ont une chose en commun : la pratique de la permanence architecturale.

La permanence architecturale, c'est le fait de travailler *in situ* à fédérer les acteurs d'un territoire. Concrètement, l'architecte est sur le terrain dès le début de l'étude de faisabilité et reste jusqu'à la fin du chantier. Il cherche à comprendre et accompagner aussi bien les habitants que les maîtres d'ouvrages ou les élus. Il peut alors reprendre possession de l'objet de la commande, afin qu'elle puisse servir tout un territoire et être la plus juste possible. La permanence, c'est un outil fédérateur qui permet de comprendre les envies et les besoins d'une population, afin de définir avec eux et pour eux les enjeux à mettre en place. Comme l'explique Sophie Ricard : « *Si on ne vit pas le site même du projet, si on n'installe pas l'architecte en permanence sur le terrain, on ne pourra jamais répondre aux besoins des familles, comprendre les foyers, comprendre les attentes, les modes de vies et justement continuer à travailler sur l'appropriation du logement social contre l'uniformisation. Et donc on répond avec la méthode de la permanence architecturale.* »<sup>52</sup> et pour cause : « *la permanence est un outil qui va permettre de démontrer qu'un architecte n'est pas qu'un technicien, qu'il est capable de ne pas arriver en bout de chaîne et qu'il est capable de se réapproprier une commande.* »<sup>53</sup> et c'est ici tout l'enjeu de cette démarche. Faire en sorte que l'architecte arrive au début du processus de réhabilitation d'un endroit. Pour cela il faut « (...) *prendre le risque d'activer cette étude de faisabilité en actes, avant même de tout dessiner à l'avance.* »<sup>54</sup> et donc accepter que l'architecte sera omniprésent.

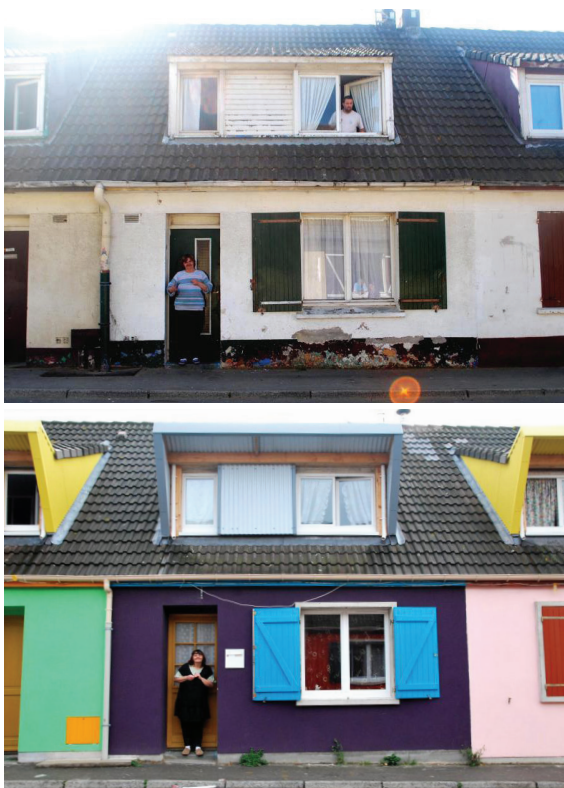
L'idée est donc simple : imaginer des chantiers de réhabilitation où les locataires sont acteurs de la configuration de leur lieu de vie et travaillent en collaboration directe avec l'architecte.

52. RICARD, Sophie. « *La permanence pour un urbanisme vivier* », Frugalité heureuse et créative – 27 octobre 2020, (page consultée le 27 octobre 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://www.youtube.com/watch?v=ozc8IKGqndU>

53. Ibid.

54. Ibid.





Photographies avant/après la permanence de Sophie Ricard à Boulogne-sur-mer

Une des trois expérimentations de cette pratique de la permanence architecturale a été réalisée par Sophie Ricard à Boulogne-sur-Mer en 2010. L'enjeu était alors de rénover 60 maisons laissées pour compte depuis des années, en s'installant dans le quartier de la rue Stephenson pour une durée de trois ans. L'objectif était de coordonner la rénovation avec la participation active des habitants. Mais l'enjeu n'était pas uniquement d'intégrer la parole habitante, il était aussi financier : « *L'un des enjeux majeurs se situait là : comment pratiquer une architecture différente en respectant les contraintes financières et légales de la rénovation du logement social ?* »<sup>55</sup>. Il a donc fallu innover afin de réussir ce pari, en s'adaptant au budget de 400€/m<sup>2</sup> qui est normalement le budget d'une démolition dans une opération de démolition construction. L'idée était donc d'ajuster au fur et à mesure selon les besoins : « *Le chantier va se faire tous les jours dans la négociation et l'ajustement.* »<sup>56</sup> afin de rentrer dans le budget et réussir le projet.

Toutefois, si les enjeux financiers et humains sont au premier plan, un dernier enjeu n'est pas à négliger : « *Une permanence architecturale, c'est aussi une immersion totale, une mise à disposition intellectuelle et culturelle totale et qu'il faut absolument prendre en compte.* »<sup>57</sup> et que tout architecte acceptant une permanence architecturale doit avoir à l'esprit.

### La preuve par 7

Architecte et lauréat du Grand Prix de l'urbanisme 2019, Patrick Bouchain propose un « Urbanisme de l'inattendu » en créant la preuve par 7, après avoir créé la méthode Bouchain dont la permanence architecturale fait partie. Cette preuve par 7 va « (...) tenter sur 7 échelles territoriales, incluant les bourgs, petites villes, banlieues de grandes villes de mobiliser des habitants, des élus et des professionnels de différents secteurs, pour produire des projets d'équipements, d'habitat en cœur de bourg, des espaces publics en inventant localement leur intelligence propre. »<sup>58</sup>

55. BOUCHAIN, Patrick. *Pas de toit sans toi : Réinventer l'habitat social*, Arles, Ed. Actes Sud, 2016, p.40

56. RICARD, Sophie. « *La permanence pour un urbanisme vivier* », Frugalité heureuse et créative – 27 octobre 2020, (page consultée le 30 octobre 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://www.youtube.com/watch?v=ozc8IKGqndU>

57. Ibid.

58. MASBOUNGI, Ariella. *Un urbanisme de l'inattendu : Patrick Bouchain Grand prix de l'urbanisme 2019*, Paris, Ed. Parenthèses, 2019, p.5

comme l'explique Jacqueline Gourault, ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

L'objectif de la preuve par 7 est de « (...) promouvoir le recours à des approches inédites, dessiner de nouvelles manières de construire la ville collectivement, et revendiquer un droit à l'expérimentation. »<sup>59</sup> en réalisant simultanément plusieurs chantiers qui expérimentent de nouvelles méthodes et ce dans des territoires à différentes échelles. Par exemple, explorer les manières de construire afin de faire évoluer les usages ou bien mettre à profit l'expérience des habitants et leur savoir-faire dans la fabrication ou la réhabilitation d'un lieu. De nos jours, beaucoup de collectifs d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes ont pour ambition de proposer un urbanisme de terrain, frugal, parfois temporaire mais toujours centré sur les habitants.

C'est dans cette optique que la preuve par 7 a été créée. L'objectif est de démontrer que ces démarches innovantes ne doivent plus être considérées comme des démarches atypiques et ponctuelles. Au contraire, ce genre de méthode doit devenir la démarche courante à adopter dans tous les cas.

### Le constat post-confinement

Dans une interview de mai 2020, Patrick Bouchain expose les problèmes liés aux logements sociaux qui ont été mis en exergue lors du confinement, concernant notamment le manque de place et l'uniformisation des logements. Pour lui, on ne peut faire sans le logement social : « Il y a 6 millions de logements sociaux en France, donc il y a 18 millions de français qui habitent des logements sociaux (...) on peut donc dire que le logement social (...) est une chose nécessaire. »<sup>60</sup> et prône donc le fait qu' : « (...) il y a des logements sociaux qui ont été construits à la va-vite (...) parce qu'il y avait des mauvaises conditions de logements, mais puisque ces logements existent, il est absurde de les détruire. »<sup>61</sup> Au contraire, il propose plutôt de repenser ces lieux trop petits ou trop vétustes, en y allant au cas par cas et ce, en concertation avec les habitants. Il propose également de repenser d'autres endroits de ces immeubles, notamment les rez-de-chaussée, afin de permettre par exemple le télétravail de métiers manuels : « (...) des rez-de-chaussée d'immeubles, qui sont aujourd'hui innocupés (...) : pourquoi ne donnerait-on pas ces rez-de-chaussée aux habitants pour fabriquer ? »<sup>62</sup> afin de pouvoir recréer une communauté de travail et ce à côté du logement.

59. MASBOUNGI, Ariella. *Un urbanisme de l'inattendu : Patrick Bouchain Grand prix de l'urbanisme 2019*, Paris, Ed. Parenthèses, 2019, p.163

60. BOUCHAIN, Patrick. « *L'harmonie, c'est ce qui fait la beauté de l'architecture* », France culture – 20 mai 2020, (page consultée le 25 mai 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://www.franceculture.fr/emissions/linvite-des-matins/imaginer-la-ville-de-demain-patrick-bouchain-est-linvite-des-matins>

61. Ibid.

62. Ibid.

Ce qui est un fait : les gens ont besoin d'habiter un lieu et non pas seulement d'y loger. Il faut pour cela diversifier les usages, ce que confirme Patrick Bouchain en se référant à l'amalgame lié à la forme urbaine : « On a démolit des logements au prétexte que la densité était dangereuse sur le plan social, mais on a surtout fait ça pour diffuser la pauvreté et ne plus la voir (...) et on a changé la forme de l'architecture au prétexte que c'était la forme qui était responsable. Mais ce n'est pas sa forme, c'est son usage. C'est parce qu'on ne laisse pas dans la forme qui existe, un usage libre ! »<sup>63</sup>

Par ailleurs, le confinement a permis de constater que le logement ne suffit plus : « On a vu une réappropriation de l'espace public, justement au pied des cités, qui est un dehors. Le dehors est le prolongement du dedans. On ne peut pas avoir qu'un logement fermé. »<sup>64</sup> et donc que les quartiers de grand ensemble demande à être repensés aussi au niveau des espaces publics qui les entourent. Afin d'offrir aux habitants des aménagements appropriables et réversibles.

63. BOUCHAIN, Patrick. « *L'harmonie, c'est ce qui fait la beauté de l'architecture* », France culture – 20 mai 2020, (page consultée le 25 mai 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://www.franceculture.fr/emissions/linvite-des-matins/imaginer-la-ville-de-demain-patrick-bouchain-est-linvite-des-matins>

64. Ibid.

II - LE QUARTIER  
PRIORITAIRE  
PASTEUR-FOCH

---

## Partie 1 / LA VILLE D'HAZEBROUCK



### Implantation générale

#### Le pôle urbain de la CCFI

Située dans le département du Nord de la France, Hazebroeck est l'une des 34968 communes qui compose la France. Située à 43km au nord-ouest de Lille, elle est l'un des deux pôles urbains que compte la CCFI, la Communauté de Communes de Flandres Intérieure. La CCFI est notamment en charge de l'élaboration du PLUI, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, qui a pour objectif de définir de manière globale les différentes règles en termes d'aménagement et de développement du territoire ainsi que son urbanisme, et ce durant les quinze prochaines années à compter de 2020. Cette communauté, regroupant 50 communes, compte plus de 100000 habitants. Hazebroeck, quant à elle, compte actuellement 21708 âmes.

La première appellation de la ville sous le terme Hasbruc date de 1122, signifiant littéralement Marais (brouck) aux lièvres (Haze) en flamand. Cette ville tire son origine des moines ayant asséché une forêt marécageuse pour y créer des zones de culture et d'élevage. La ville connut ensuite un essor économique lié à l'industrie textile locale favorisée par la création d'un canal aujourd'hui disparu. C'est la voie de chemin de fer, construite en 1848 au Nord de la ville initiale, qui va permettre le développement de la commune telle qu'on la connaît aujourd'hui.

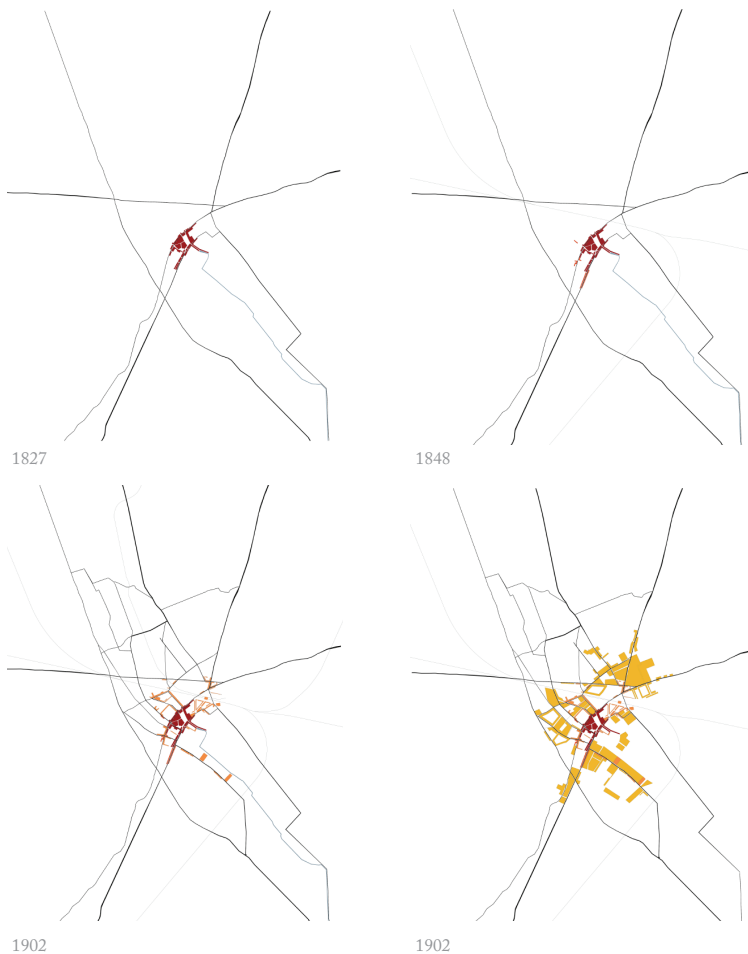


Représentation du chemin de fer de la ville d'Hazebrouck

### Un noeud ferroviaire régional

La gare, construite en 1848, fut la cible de nombreux bombardements durant la Seconde Guerre mondiale du fait de sa position stratégique. Située à la croisée des chemins entre Dunkerque, Arras, Lille et Calais, la gare d'Hazebrouck représente un vrai noeud ferroviaire. Reconstituée en 1960, la gare est aujourd'hui la 6ème gare régionale et son infrastructure ferroviaire permet de desservir aussi bien les agglomérations arrageoises que lilloise et du littoral. Gare TGV également, elle dessert quotidiennement l'agglomération parisienne.

Malgré une situation idéale au cœur de la ville du point de vue de la mobilité, favorisant les flux et la dynamisation de la commune, la gare et son faisceau ferré divise la ville en deux parties. Au sud, on trouve le centre-ville historique, composé des hauts-lieux administratifs et des commerces de bouche et de services ainsi qu'un habitat mitoyen des années 30 majoritairement. Au nord, s'est développé le quartier appelé le « Nouveau Monde », dont on retrouve l'appellation dès le début du XXème siècle sur le cadastre de 1902.



Evolution de l'emprise au sol de la ville

## Composition du territoire et ses limites

### Le développement urbain de la ville

Lorsque l'on s'intéresse de plus près au développement de la ville durant ces 200 dernières années, on constate que la création du chemin de fer va favoriser l'extension de la ville au Nord. En effet, la ville qui se déployait à l'origine le long des axes principaux, comme en témoigne le cadastre Napoléonien de 1827, va ensuite continuer son développement au Nord dès l'apparition de celui-ci. Les axes principaux reliant alors les villages environnants à la Grand'Place sont littéralement coupés par la voie ferrée, amenuisant les liaisons originelles vers le centre-ville. Pendant un temps, la liaison entre le Nord et le Sud se perpétue par une passerelle piétonne. L'arrivée de l'automobile va ensuite amener la création d'autres points de liaisons, plus pratique à son usage. Une nouvelle passerelle piétonne sera créée en 1924 et est encore utilisée aujourd'hui. Limitrophe à la gare, elle ne suit cependant plus aucun des axes d'origines amenant directement au centre de la ville.

Le « nouveau monde » prend de l'ampleur au nord. Deux villes en une se créent. Le centre-ville officiel reste au Sud, tandis qu'au Nord une ville pavillonnaire annexe se crée. Un laboratoire à grande échelle, où l'on enchaîne les constructions les plus innovantes, surtout à la suite de la seconde guerre mondiale et la nécessité de reconstruire.



1950



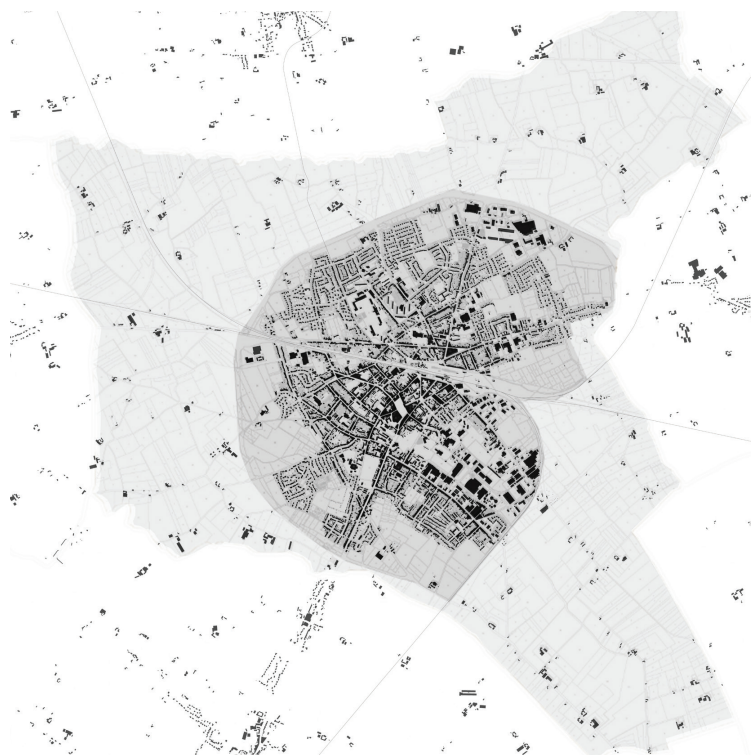
2020

Evolution de la construction de la ville vers le Nord

### Une frontière Nord-Sud

La limite franche n'échappe bien évidemment pas aux habitants. Cette séparation physique crée une réelle barrière psychologique entre les habitants du Sud et du Nord en la divisant en deux entités distinctes. Récemment mis en place, le projet de développement du pôle gare se veut fédérateur, afin d'être un trait d'union entre le nord et le sud et de constituer une porte d'entrée vers le centre-ville.

En analysant la vue aérienne de 1950 à celle de 2020, on constate que le Nord a été le terrain de nombreuses constructions durant ces soixante dernières années. A la suite des bombardements, ce sont des centaines d'habitants qui furent sans logements du jour au lendemain, sans compter ceux qui l'étaient déjà depuis la première guerre. Conçus et fabriqués par les Canadiens, des baraquements de fortune en bois ont abrité pendant des années ces personnes en mal d'habitat. C'est dans cette période de forte demande, comme on l'a vu précédemment, qu'ont été pensés et construits les premiers grands ensembles de la ville en 1958.



Voie routière limitant l'étalement urbain

### Les limites de l'étalement urbain

A mi-chemin entre la ville et la campagne, la ville d'Hazebrouck témoigne d'une addition successive de constructions, d'années en années. La campagne laisse peu à peu place à la ville mais qui conserve en son sein de grands vides inexploités. Ces vides sont parfois composés de champs, parfois de simples terrains laissés en friche et ponctuent ci et là l'urbanité des lieux. Comme partout, l'étalement urbain grapille un peu plus chaque année depuis 50 ans.

Si aujourd'hui la voie rapide qui encercle la ville constitue physiquement sa limite, la ville a pourtant une limite beaucoup plus large, incluant un habitat parsemé à travers la campagne. Cette voie routière délimite officiellement la limite d'urbanisation d'après le PLU, Plan Local d'Urbanisme de la ville. Ce qui veut dire qu'au-delà de celle-ci, l'étalement ne pourra plus grandir. Hazebrouck est donc une ville singulière, où le vide est souvent inexploité, laissant dans des quartiers comme le quartier de grand ensemble Pasteur bon nombre d'endroits encore inutilisés.



## Partie 2 / LE PROJET DE REHABILITATION EN COURS

### Les composantes du quartier Pasteur-Foch

#### Limite officielle du quartier prioritaire et limite ressentie

Le quartier Pasteur-Foch, de par son statut de QPV (Quartier Prioritaire de la Ville) a été délimité selon les revenus des habitants. Il a une forme bien spécifique, intégrant certaines rues ou certains sous-quartiers dans son périmètre. Toutefois, cette représentation fictive s'avère ne pas être celle que se font les habitants du quartier. Après avoir intégré l'association de mémoire du quartier des habitants, et après avoir longuement discuté avec eux, nous avons réussi à définir cela ensemble. Et l'on se rend compte qu'à leurs yeux, la limite du quartier n'est pas du tout celle définie par son périmètre officiel. Ils ont leur propre frontière mentale des lieux et la délimitation du quartier prioritaire ne rentre pas dans leurs critères. La plupart d'entre eux n'ont pas connaissance des limites officielles. Mais une chose est sûre pour eux : le chemin de fer marque la frontière Sud de leur quartier. Ils parlent même d'une autre « ville » en parlant de leur quartier.

De plus, bon nombre de quartiers pavillonnaires sont intégrés dans leur périmètre ressenti, quartiers qui ne rentrent pourtant pas dans le cadre du quartier prioritaire. Certains d'entre eux ayant habité dans telle ou telle maison à proximité avec leurs parents, puis étant passés pendant quelques années par les « Blocs », pour ensuite aller habiter dans telle ou telle autre maison du quartier : leur périmètre mental du quartier s'en trouve biaisé et est beaucoup plus large qu'il ne l'est en réalité.





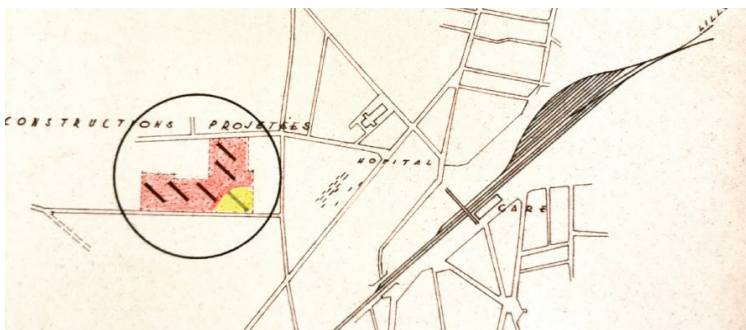
Vue depuis le R+5 de la barre des Platanes

### Idées reçues

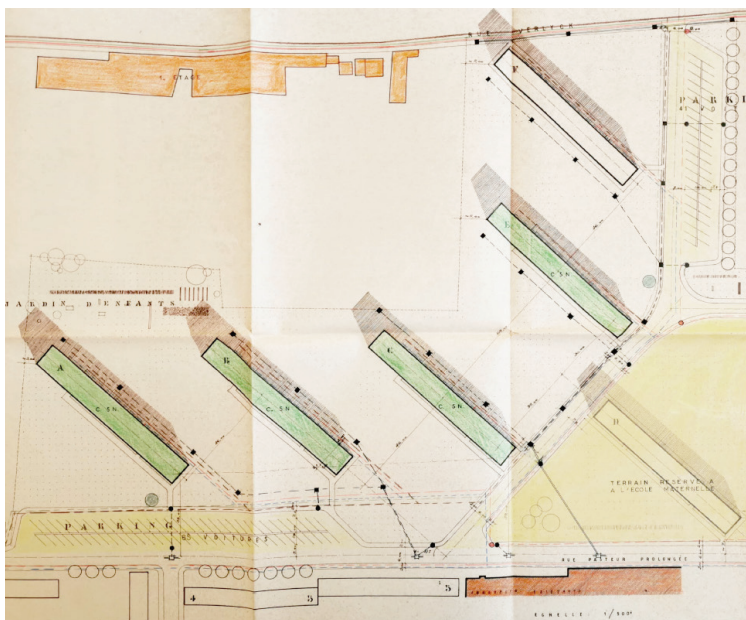
On les surnomme Blocs, HLM, Pasteur, Foch, la cité ou encore la ZUP et tout le monde à Hazebrouck connaît leur existence. Hormis les deux clochers, ce sont les bâtiments les plus hauts de la ville. D'en bas, ils paraissent froids et inaccessibles. D'en haut, m'a-t-on dit, on y trouve la plus belle vue du coin sur les Flandres et les monts environnants ! A la nuit tombée, le plus haut d'entre-eux ne passe pas inaperçu. Ce parallélépipède géant, éclairé par parcimonie, surplombe la ville du haut de ses 8 étages. Si la prose permet d'en parler joliment, c'est un tout autre sort qui leurs est parfois réservés dans la bouche de leurs détracteurs. L'amalgame est vite arrivé. Selon certains badauds n'habitant pas le quartier mais venant se ravitailler dans les commerces de proximité du quartier, cette « cité vieille et moche » mériterait un bon coup de rasoir. Elle ne demande pourtant dans un premier temps qu'un petit coup de fraîcheur, et fort heureusement, il en a été décidé ainsi par les autorités et le bailleur social, afin de donner un avenir à ce quartier de grand ensemble.

En effet, le quartier ne mérite pas la réputation qu'on lui donne. De nombreuses associations s'y trouvent, ainsi qu'une vie de quartier active. Les voisins se connaissent entre eux et se rendent service. Certains habitants du rez-de-chaussée des barres s'approprient un petit lopin de terre devant leur porte. D'autres habitent leurs balcons en y accrochant des fleurs par centaines, tandis que certains déterminent un lieu dans le quartier où retrouver leurs amis. Les gens n'attendent pas d'être sauvés pour vivre. Cependant, parfois, ils survivent en attendant le petit plus qui améliorerait leur quotidien. Donnons-le-leur. Nous pouvons être les architectes qui écoutent et comprennent l'avis des vrais gens qui utilisent les lieux, en sublimant leur quotidien par une intervention juste et légitime, en accord avec leurs envies et leurs besoins.





Plan d'implantation tiré du dossier d'avant-projet en 1958



Plan masse du quartier de grand ensemble Pasteur en 1958

## Les origines du quartier prioritaire Pasteur-Foch

Le grand ensemble Pasteur, composé de cinq barres R+5, est la construction originelle du QPV tel qu'on le connaît aujourd'hui. La résidence Foch ne sortira de terre que quelques années plus tard.

On peut lire dans le bulletin officiel municipal de 1965, dans la partie « programme locatif » que « *Les cinq nouvelles résidences (les Platanes, les Peupliers, les Tilleuls, les Acacias et les Marronniers), achevées et habitées depuis mai 1962, sont désormais encadrées par les nouvelles rues Henry Dunant et César Samsoen.* »<sup>65</sup> qui sont les deux rues encore actuelles qui délimitent le quartier de grand ensemble, avec les rues Pasteur et Verlyck d'autre part. A cette période, le projet doit répondre à une demande expresse de logements dans la ville d'Hazebrouck. Les anciens se rappellent encore que lorsqu'un bâtiment était fini, à peine le deuxième commençait-il à être construit que le précédent était déjà habité, tant la demande était urgente. C'est dans ce contexte de rapidité que cinq résidences aux noms d'arbres ont vu le jour.

Le dossier d'archives d'avant-projet témoigne de la volonté de l'architecte, Francis Lemaire, de placer le groupe scolaire dans le même sens que les cinq barres, formant une flèche. C'est à la pointe de cette flèche que l'on construira l'école maternelle Pasteur en 1964 et qui compte encore trois classes aujourd'hui. Une autre intention de l'architecte était de placer les barres à équidistance, avec un décalage suffisant pour accueillir au sol l'ombre portée de chacune d'entre elles. On peut aussi voir dans les dossiers d'archives que l'aménagement des espaces verts n'est pensé que deux ans après le début des travaux, en 1960. Les aires de stationnement, réparties en deux poches dans l'avant-projet de 1958, se trouvent finalement réparties sur l'ensemble de l'îlot. Chaque barre a ses propres stationnements en pied d'immeuble.

Témoin du début de la construction industrialisée, l'entreprise THELU est celle en charge des travaux. La construction des barres durera 4 ans, de 1958 à 1962.

Les images du chantier qui m'ont été confiées sont le témoignage d'un réel travail à la chaîne sur place, pour satisfaire la demande. Les membres de l'association de mémoire du quartier se souviennent très bien des techniques de constructions et des matériaux mis en place à l'intérieur des résidences. Du chauffage au charbon avec les hautes cheminées, au simple grillage faisant office de balcon, ils appréciaient notamment le séchoir, pièce fermée derrière la salle de bain qui permettait de sécher le linge.

Véritable innovation pour l'époque, le vide-ordure était relié directement aux

| 65. Bulletin officiel municipal, Hazebrouck, 1965, p.32



Photographies du quartier Pasteur en construction en 1958

poubelles par un conduit me confie l'un d'entre eux : « Bonjour l'odeur, le concierge était le plus courageux pour affronter ça. » Etant enfants, ils se souviennent très bien des couloirs au rez-de-chaussée entre les caves individuelles, où l'on pouvait rentrer d'un côté de la résidence et ressortir de l'autre, mais aussi et surtout où l'on pouvait aller d'une résidence à l'autre par la porte de derrière : « C'était la guerre des boutons ici, chaque bloc avait son peloton et on se chamaillait avec le bloc d'à-côté, dans les caves du rez-de-chaussée de tout le monde. » De nombreux souvenirs, qui amènent à penser que certains dispositifs de l'époque gagneraient à être remis en place, comme la connexion entre ces « blocs ».

### Typologie d'habitat et d'infrastructures

Construites en 1958, les résidences Pasteur sont la résultante comme on l'a vu d'une politique d'urbanisation d'après-guerre, où la demande croissante de logements amène à une construction massive. « *La période 1959-1967 vit ainsi apparaître les ZUP. Ce fut l'apogée de ces « années en béton » où l'on construisait plus de 500 000 logements par an (...). Et le temps a passé. Progressivement, nombre de ces réalisations de masse construites dans l'urgence ont contribué à symboliser l'échec d'une trop vaste entreprise immobilière.* »<sup>66</sup> Les Zones à Urbaniser en Priorité d'autrefois sont les quartiers prioritaires d'aujourd'hui.

Ces barres de 70 mètres de long, 10 mètres de large et 20 mètres de haut, dominent le quartier et abritent pas moins de 228 logements. En 1968 un sixième grand ensemble, Foch, va faire son apparition dans le paysage, dominant les autres de trois étages supplémentaires. Aujourd'hui dans un état vétuste, ces anciens « blocs d'habitations » (appellation dont ils tirent leur surnom de Blocs depuis toujours) étaient synonymes d'innovation à leur construction et ont désormais besoin d'un renouveau urgent.

Si le quartier est caractérisé par une architecture de grands ensembles, on trouve aussi en son sein des maisons de types pavillonnaires, individuelles ou mitoyennes construites entre 1950 et 1980. Ce qui regroupe sur le quartier plus de 551 logements sur une superficie de 18 hectares. A cela, s'ajoute aussi des infrastructures, telles que deux écoles, différents centres sociaux dont un très actif, le CANM, Centre d'Animation du Nouveau Monde, qui intervient à toutes les échelles. On compte aussi quelques commerces de bouches situés non loin des barres de logements.

<sup>66</sup> LAMACHE Denis, *L'art d'habiter un grand ensemble HLM*, Paris, Ed. L'Harmattan, coll. Logiques sociales, 2006, p.18





Vue de drone du quartier Pasteur en septembre 2020



### Un facteur social à prendre en compte

Situé au nord de la ville, ce quartier prioritaire a une population de 1379 habitants, soit 6.3% de la population communale. En 2017, le taux de pauvreté y est de 47.9% contre 15.6% à l'échelle de la ville, et le taux de ménages fiscaux imposés est de 20.8% dans le quartier contre 50.1% dans le reste de la ville, d'après la fiche « Revenus INSEE » pour la zone étudiée « QP Résidences Pasteur et Foch ».

Pour être qualifié de quartier prioritaire, plus de la moitié des ménages fiscaux du quartier doit avoir un revenu inférieur à 11 250€/an. Avec une moyenne de 8316€/an, à raison d'un médiane par ménage de 693€/mois, ils remplissent malheureusement on ne peut plus les critères de sélection.

Même si les loyers ne dépassent pas les 200 euros par mois, avec un taux de chômage avoisinant les 48% contre 14,6% en moyenne dans le reste de la ville, le quartier Pasteur-Foch figure parmi les cinq quartiers prioritaires les plus pauvres du département du Nord.

Développer l'usage du vélo

- garage fermé
- bandes / pistes cyclables
- Atelier d'entretien des vélos
- location de vélos...

cinéma à  
ciel ouvert  
l'été

Un espace dédié aux  
personnes âgées  
Un city stade fermé

qu'il a des

jeux pour les  
gilles

Eclairer les  
passages pour  
les piétons!

Terrain de andballe au bloc pasteur

S.T.P

Sil Vouplain,

il faudrait envisager de  
faire des emplacements pour  
personnes handicapées.

Par ailleurs il serait bien de  
revoir au Niveau Dimensions  
des ascenseurs car un fauteuil  
roulant ne rentre pas il faut le  
plier.

## Les étapes du projet en cours de réalisation

### L'encadrement de la politique de la ville

Lorsqu'une commune se voit entrer le cadre d'une politique de la Ville, elle se doit alors d'établir un contrat de ville ainsi qu'un conseil citoyen dans le quartier prioritaire. Etablis sur une période de six ans à compter de la date d'entrée du territoire en quartier prioritaire, les contrats de ville ont pour objectif de fixer les futurs projets de renouvellement urbain. Ils consistent à anticiper et prévoir la totalité des actions à mettre en place afin de maintenir la liaison entre ces projets et l'aspect social de la politique de la ville. Ils se fondent sur trois piliers : le développement de l'activité économique et de l'emploi, la cohésion sociale et enfin, le cadre de vie et le renouvellement urbain.

D'autre part, les habitants ont désormais leur mot à dire à propos de la composition de ces contrats de villes et des futurs projets de renouvellement urbain qui y sont associés. Les conseils citoyens ont pour objectifs d'être des lieux d'échanges entre les habitants, afin de permettre d'une part que la majorité des habitants soient représentés mais d'autre part de favoriser les initiatives émanant de ces mêmes habitants. Tout ceci afin d'obtenir le projet le plus en adéquation avec leurs besoins.

Bonne nouvelle! C'est ici que la ville d'Hazebrouck a su se démarquer, en profitant de la nécessité d'établir ce contrat et ce conseil citoyen pour créer une dynamique participative novatrice. La création de tables citoyennes au cœur du quartier va permettre au QPV de devenir un laboratoire d'expérimentation citoyenne. Ce nouveau vent s'est alors décliné dans le reste de la ville, impliquant un peu plus chaque jour la participation des habitants dans leur territoire, en créant une culture participative.

### Les principaux acteurs du projet

**Le service politique de la ville :** Les tables citoyennes, réalisées en 2015 auprès des habitants par le service Politique de la ville et de démocratie participative de la mairie, ont été une première étape salvatrice dans la rédaction du contrat de ville. En obtenant ce statut de quartier prioritaire, la ville devient un acteur majeur du projet de réhabilitation, avec l'attribution d'un financement de plusieurs centaines de milliers d'euros par l'état pour aider à sa concrétisation.

**Le bailleur :** Propriétaire de la quasi-totalité des logements concernés par le quartier prioritaire, le bailleur social Partenord est celui qui finance aussi une partie des rénovations. C'est à lui que revient la charge de résorber l'état de vétusté des barres de logements. S'il n'est concerné que par la réfections des barres en elles-mêmes dans leur ensemble, il se doit aussi de travailler en lien avec la ville pour la question de la gestion des espaces extérieurs, à qui il a donné la majorité des droits et usages,



Les habitants : Écoutés en 2015 lors de plusieurs tables citoyennes sur le sujet, ayant répondu à des questions sur leur qualité de vie, leurs besoins et leurs envies, peinent cependant aujourd'hui à connaître l'avancée des travaux. Bien sûr des réunions d'informations sont organisées mais ils sont peu à s'y rendre. La démarche commence à être longue pour eux. Ils savent par le biais de la presse locale qu'une des barres va être démolie mais ils ne savent pas encore où ils seront relogés. Ils n'ont pas connaissance non plus du calendrier exact ni de l'augmentation éventuelle des charges. Beaucoup ne sont pas prêts à quitter à leur logement. Cependant, les démarches de relogement vont débiter, pour leur éviter ces désagréments.

### Les tables citoyennes et la rédaction du contrat de ville

Le chef de projet au service politique de la ville et démocratie participative est à la tête de la rédaction du contrat de ville signé le 30 septembre 2015. Ce contrat, dont la rédaction et la mise en place sont prévues sur 6 ans, entre 2014 et 2020, a été prolongé récemment jusqu'au 30 décembre 2022. Lors de la première réunion d'information avec les habitants, le responsable explique d'entrée de jeu ses intentions aux habitants : « Je leur fais comprendre dès mon arrivée qu'on va travailler sur les résidences, et que je ne veux plus jamais entendre parler de « blocs » là-bas. Plus de « Bloc platanes » ou de « Bloc marronnier » mais plutôt « Résidence platanes ». C'est là qu'on commence à changer de vocabulaire et que le travail peut alors démarrer. »

C'est avec cette approche que cet originaire de Dunkerque, nouveau sur le territoire flamand, peut alors prendre les rênes de ces tables citoyennes. Deux jours par mois pendant 4 mois, des tablées vont être mises en place avec des thématiques précises. La première rencontre par exemple proposera, en termes de questions :

- Comment améliorer mon logement/mon immeuble ?
- Que manque-t-il dans mon quartier ?
- Comment améliorer la mobilité du quartier ?

Au fil du rendez-vous, le chef de projet m'explique ses ficelles de la participation. Il dévoile les outils à mettre en place pour paraître aux yeux des habitants le moins contraignant possible, afin que l'envie vienne d'eux-mêmes : Avec 49% d'illettrisme dans le quartier, il n'est pas question de contraindre les gens à répondre par écrit. La meilleure option est d'avoir un écrivain public à chaque table, tous volontaires et travaillant habituellement dans différents services publics.

Avec un taux de participation de 30 à 50 personnes les premières séances, il a fallu trouver d'autres méthodes pour amener plus de monde à donner son avis. Par exemple, des fresques citoyennes ont été mises en place, afin de favoriser la discussion avec les jeunes du quartier et d'obtenir leur avis. Certains dubitatifs ont été convaincus par l'écho-citoyen : une fiche récapitulative distribuée après chaque séance dans les boîtes aux lettres, incitant les non-participants à venir discuter lors de la prochaine tablée. Les séances suivantes ont alors comptabilisé une centaine de personnes. A l'issue de ces 8 tables citoyennes, on ne comptabilisera pas moins de 410 idées émises par les habitants.

Un travail interne en mairie réussira à extraire 80 propositions regroupant ces idées. Ces 80 propositions ont été soumises au vote des habitants, qui sont finalement les rédacteurs des fiches actions que l'on retrouve dans le contrat de ville. Un contrat qui regroupe leurs demandes et leurs objectifs, pour l'amélioration et la redynamisation du quartier. 40 seront retenues. Pour plus de lisibilité, le contrat de ville est constitué de 40 fiches actions, qui résument les attentes des habitants concernant différents domaines. Comme stipulé à l'origine dans les objectifs du quartier prioritaire, ces propositions sont réparties en trois catégories : **cohésion sociale, cadre de vie et renouvellement urbain.**

Dans la catégorie cohésion sociale, on retrouve certaines demandes prévisibles, comme des ateliers de réinsertion, d'aide à la recherche d'emploi etc. Au-delà de ça, les habitants sont surtout en demande d'espaces communs. Soit pour réaliser ces ateliers, soit pour tout simplement se retrouver. Se répètent les formules comme « pour toutes les générations », « pour les gens de tout âge » ou « pour tous les habitants ». Ils sont demandeurs d'espaces aussi bien utiles au développement de services, qu'au développement d'une vie sociale entre eux. Leurs appartements ne leur permettent pas de recevoir du monde. Ils manquent d'endroits où se retrouver, aussi bien intérieurs qu'extérieurs. La journée la plus importante pour eux est la brocante de la rentrée de septembre. A leurs yeux, c'est la seule date où ils peuvent tous se voir et se rencontrer. Lorsque l'on rentre dans le détail de la catégorie cadre de vie, c'est là que les propositions d'aménagements extérieurs dépassent tout le reste. S'ils s'intéressent à la place du piéton et à la vitesse trop élevée des voitures, ils demandent surtout des aires de jeux et des espaces de détente. Des places de stationnement en quantité suffisante et des locaux pour s'entraider dans les petits travaux de tous les jours, ou encore un atelier « comme à l'époque, sur la rue directement » pour réparer leurs vélos. Lorsqu'il s'agit de la catégorie du renouvellement urbain, paradoxalement, ils ne parlent plus que de leurs logements. Les problèmes d'isolation thermique, de radiateurs, de fuites ou d'ascenseurs surpassent le reste. Mais là encore, ce qui revient, c'est le besoin d'un atelier solidaire, où aller chercher de l'aide et en donner.



Image de synthèse réalisée par l'agence Boyeldieu Dehaene

### L'agence retenue pour la réhabilitation

Suite aux différentes questions évoquées lors des rencontres avec les habitants, il restait à la charge de la ville et du bailleur de trouver l'architecte qui serait en charge de cette réhabilitation. La rédaction des 40 fiches actions du contrat de ville est en effet une bonne base pour décider du projet à réaliser dans le quartier Pasteur-Foch.

C'est l'agence Boyeldieu Dehaene qui a gagné l'appel d'offres et qui devient un des acteurs à part entière de ce projet. L'agence propose de concentrer son action sur la rénovation thermique et phonique des barres de logements, ce qui est effectivement la demande la plus urgente des habitants. A cela s'ajoute la création d'ascenseurs à l'aide de puits verticaux en partie extérieure des bâtiments, ainsi qu'une rénovation des halls d'entrée de toutes les résidences.

Le choix a été de démolir une barre sur cinq : les Platanes. De par sa position stratégique à proximité des commerces, elle laissera place à une nouvelle zone commerciale après sa démolition prévue en 2022. Afin de reloger la centaine d'habitants qui y vivent pour la plupart depuis des décennies, un projet de reconstruction est à l'étude. Le dernier en date est celui composé d'un ensemble de trois îlots de logements en front de rue de l'autre côté du quartier.

---

## L'accompagnement des habitants durant le chantier

### La création du « quartier artistique »

Depuis le début des rencontres en 2015 entre la ville et les habitants, 5 années se sont écoulées. Les travaux ont commencé en février 2020, pour le plus grand bonheur des habitants, qui n'espéraient plus voir les grues s'installer un jour. Toutefois, la situation sanitaire actuelle qui touche le monde entier, a malheureusement de nouveau freiné l'avancée des travaux, ce qui est bien évidemment indépendant de leur volonté.

Hormis les conditions actuelles qui ne facilitent pas les choses, un projet de réhabilitation est déjà en soit un processus long, qui requiert patience et adaptabilité. En effet, les habitants sont sans cesse sollicités et peuvent aussi s'impatienter de ne pas voir les choses avancer. Pour peu qu'ils soient amenés à déménager le temps des travaux ou qu'ils soient amenés à devoir changer de logement après la rénovation de celui-ci, pour le laisser à un ménage qui en a le plus besoin, il n'y a qu'un pas. De plus, la réhabilitation d'un quartier n'est pas quelque chose d'anodin : tout à coup, l'environnement si familier que l'on connaît depuis toujours s'apprête à changer ou à disparaître. Sources de frustrations, d'incompréhensions, d'attentes et de désillusions, la réhabilitation d'un quartier de grand ensemble n'est pas de tout repos pour ses occupants. Pour accompagner au mieux les habitants du quartier Pasteur-Foch, le centre André Malraux a été à l'initiative de la création d'un « quartier artistique » à travers lequel des actions vont être réalisées pendant 3 ans par différents collectifs. Ces collectifs, composés d'artistes, de musiciens, de paysagistes, de plasticiens, d'architectes ou encore d'urbanistes, vont aider les habitants à appréhender la transformation qui se prépare dans leur lieu de vie. A travers différentes clés d'entrées, ils vont suivre cette métamorphose et la sublimer.

Trois principaux collectifs seront à l'œuvre dans ce projet :

- La compagnie du Tire-Laine en tant que « Collectif des musiques du monde d'ici »
- Métalu à chahuter en tant que « Collectif d'artistes, fabricants de spectacles »
- Les Saprophytes en tant que « Collectif hybride entre agence d'architecture, de paysage, plateforme de création, atelier de construction et structure d'éducation populaire ».

Entre deux vagues de Covid-19, j'ai eu la chance de suivre ces collectifs pendant 3 jours en juin 2020, lors de leur première immersion dans le quartier en vue de découvrir le lieu et de rencontrer les habitants. Sous l'impulsion des Saprophytes qui ont accepté de partager avec moi cette expérience, ceci m'a permis de non-seulement confirmer certaines suppositions qui avaient été préétablies à travers les réponses des tables citoyennes pour le projet d'architecture, mais aussi d'en découvrir de nouvelles. Le fait de parcourir le quartier à pied à plusieurs, d'assister à des réunions avec différents



Photographies réalisées lors de l'immersion dans le quartier Pasteur

acteurs et associations, de visiter équipements et écoles et de nécessairement discuter avec beaucoup plus de monde qu'en temps normal, a été d'une grande richesse.

A l'aide de grands plans imprimés du quartier en A0 et fixés sur un triporteur, nous nous baladions et les discussions ont été beaucoup plus vives avec les passants. Nous leurs demandions notamment de nous dire ce qui pourrait être fait selon eux de plus fou avec 50, 1000 ou 100 000 euros. Une façon d'oublier un instant le critère d'un budget serré et d'ouvrir le champs des possibles. J'ai non seulement beaucoup appris sur les usages et envies des habitants ce jour-là, mais j'ai surtout rencontrés des personnes d'une sincérité incroyable.

### L'idée de la permanence architecturale

Prévue sur une durée de trois ans, cette intervention artistique va chercher à accompagner le plus possible les habitants. Qu'il s'agisse de spectacles participatifs, d'événements ponctuels ou programmés, de rencontres, de participation des usagers à certains ateliers artistiques ou constructifs, les occasions vont être nombreuses pour les habitants de dire au revoir à ce qui va disparaître dans leur quartier ou tout simplement pour parler de ce qui compte pour eux dans leur quartier. Récemment par exemple, les collectifs se sont rendus sur place pour jouer de la musique de porte en porte chez les habitants. Ils ont aussi reçus un plan du quartier « à dessiner », afin de les inviter à imaginer ce qui leur plairait dans le quartier. Où aimerait-il avoir des bancs ? Quels endroits devraient être piétons selon eux ? Tout autant de questions et de portes d'entrée afin de les aider à imaginer leur quartier de demain.

Toujours dans cette optique d'accompagnement, et en parallèle de toutes ces actions, les Saprophytes ont envisagés de proposer à la ville d'Hazebrouck la mise en place d'une permanence architecturale. Afin d'assurer le suivi avec les habitants et qu'ils aient un contact fixe et permanent sur place qui relaie les informations. L'idée serait d'accompagner les habitants dans leurs démarches architecturales et urbaines : rôle qu'il m'a été éventuellement proposé de tenir pendant deux ans dans le quartier, au vu de mon implication dans celui-ci et des différents contacts établis avec les habitants. Peu importe l'issue, même si cela s'avère impossible, le simple fait d'avoir pu caresser l'idée de vivre une permanence architecturale avec ces habitants m'enchante. Ceci reste pour l'instant une hypothèse, la création de cette permanence dépendant bien sur d'éventuels financements.

### III - LA REAPPROPRIATION PAR LE REZ

---

## Partie 1 / LES RECHERCHES

|  |  |   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• atelier pour temps (CV, pbdating, LM, infos)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nouvelle sur le quartier</li> <li>• mobilité centre-ville</li> <li>• panneau temps de marche</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• offres comm (vers po)</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• salle dédiée et ressource à la petite enfance.</li> <li>• lieu d'écoute.</li> <li>• journées de transmission de savoir jeux / anciens.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• revaloriser espaces délaissés. (superficie &amp; situation)</li> <li>• cohabiter lycée / bruit pratiques sportives.</li> <li>• atelier émergent hbts. (nature etc)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• espaces les peb résider</li> <li>• jardins &amp; pte</li> </ul>                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• épicerie solidaire</li> <li>• aider à identifier entreprises qui subsistent.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• s'occuper des espaces délaissés.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• aire de jeux habitants âgés. (city stade, jeux / ski)</li> </ul>                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• pharmacie de la quartier</li> <li>• épicerie solidaire</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• favoriser &amp; faciliter l'usage du vélo. (atelier velo + droit au casim vélo)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• espaces de (arbres, bancs)</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• largeur &amp; hauteur Trottoir (R+R+passantes)</li> <li>• aire de jeux pour les hbts de tout âge du quartier</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• favoriser &amp; faciliter l'usage du vélo. (atelier velo + droit au casim vélo)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• respect auto</li> <li>• déplacement</li> <li>• louer des vé</li> <li>• garages à + adcs</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ateliers pour illettrisme.</li> <li>• médiation santé.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• favoriser mode de déplacement de voitures.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• dupont + binman</li> <li>• zone 30</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• TI prix sport</li> <li>• comm' event &amp; animad.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• favoriser mode de déplacement de voitures.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• dupont + binman</li> <li>• zone 30</li> </ul>  |

### La création d'un programme personnalisé

Comme expliqué précédemment, 410 propositions ont été émises par les habitants du quartier prioritaire lors des tables réalisées par la ville en 2015. Ne pouvant pas rencontrer personnellement les 1379 habitants du quartier prioritaire et connaître leurs avis, j'ai alors décidé de prendre cette base de 410 idées pour établir le programme de mon projet. L'idée est simple : me baser uniquement sur leurs demandes pour réaliser le programme. Si le projet demande une analyse urbaine complémentaire pour être réalisée, le programme peut quant à lui se structurer sur base de leurs souhaits. Parce que c'est évident : si l'on respecte les gens et leurs opinions, en créant ce qu'ils souhaitent dans leur quartier, c'est la meilleure manière de faire prospérer ces aménagements.

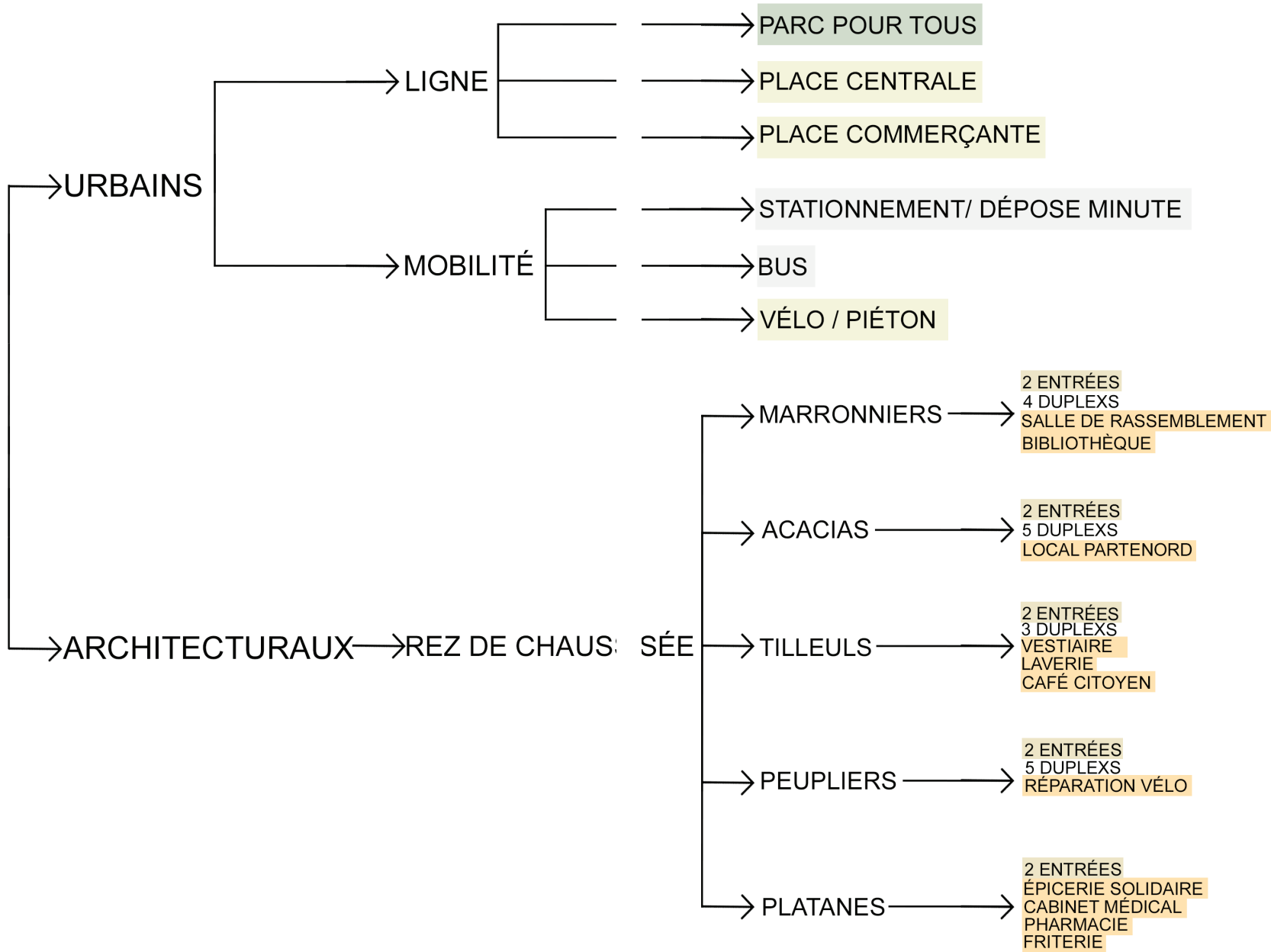
### Une immersion de deux ans dans le quartier

En parallèle de l'établissement de ce programme, j'ai toujours cherché à rencontrer de nouveaux acteurs du quartier, afin de nourrir ma réflexion. Après la ville, j'ai cherché à contacter le bailleur social, afin d'en savoir plus sur les différents aménagements du lieu. J'ai aussi eu la chance d'être accueillie chez certains habitants, notamment l'une d'elle résidant dans la barre des Platanes, qui est destinée à être démolie en fin de chantier et remplacée par des locaux commerciaux.

J'ai eu la chance d'être intégrée à l'association de mémoire du quartier des habitants cherchant à retracer l'histoire et l'évolution du quartier, afin de réaliser une exposition sur celui-ci avant sa transformation. Les multiples réunions et donc les nombreuses heures en leur compagnie m'ont permis de découvrir l'intimité de ces habitants, leurs anecdotes, leurs souvenirs mais aussi leur réel attachement pour ce quartier de grand ensemble. Lors du dessin du projet, j'avais toujours en tête leurs opinions et souhaits, les imaginant vivre dans ce projet.

Enfin, l'immersion de plusieurs jours avec les différents collectifs du quartier artistique n'a fait que confirmer ce que j'avais choisi de mettre en place vis-à-vis du programme personnalisé dans l'aménagement du plan de sol. J'ai pu discuter avec beaucoup d'habitants, qui ont tous beaucoup d'attentes, toujours plus variées les unes que les autres. Mais s'ils en ont bien une en commun : c'est celle de se retrouver. Ils se sentent séparés, chacun dans sa propre barre et son propre appartement. On sent que la cohésion n'est pas vaine et qu'elle demande juste un lieu où elle pourrait s'exprimer.

E  
N  
J  
E  
U  
X



## — Analyse et construction du sol

### Le choix des aménagements extérieurs en 1960



Plan des aménagements extérieurs dessinés en 1960

A sa conception en 1958, le grand ensemble qui nous anime avait été pensé de façon à répondre le plus fidèlement possible aux recommandations de la Chartes d'Athènes. Les intentions étaient louables : apporter de la lumière dans les logements en utilisant la hauteur et limiter l'ombre portée sur le bâti en créant de grands espaces verts entre les barres. Qui plus est, le dossier d'avant-projet témoigne de la volonté de l'architecte de placer le stationnement automobile dans deux poches distinctes aux abords du site, afin de conserver un sol piéton et végétal au niveau du rez des barres. On découvre également dans les plans détaillés du projet que les entrées sont traversantes, avec des espaces dédiés aux poussettes d'enfants (le bâtiment ne possédant pas d'ascenseur à l'origine) et aux vélos. Le projet se voulait accessible, ouvert et en retrait de l'automobile, comme le préconisait la Chartes d'Athènes.

Toutefois, en 1960, le plan des aménagements extérieurs témoigne d'un revirement de situation. Fini les deux poches de stationnements en bord de site et place au stationnement directement en pied de barre. Chaque barre va alors avoir droit à son propre parking, séparant les barres les unes des autres et ruinant en un instant la suprématie du piéton au profit de la star des sixties : la voiture. Ces découvertes confirment une chose : toute la faute ne revient pas à la Chartes d'Athènes. C'est bel et bien son interprétation qui crée certaines incohérences dans les quartiers de grand ensemble tels qu'on les connaît aujourd'hui.

Ce qui nous amène à définir le point suivant : le problème de ce quartier de grand ensemble n'est pas la barre comme on pourrait le penser. Le problème, c'est le sol. Un sol fragmenté, divisé, inqualifié et inexploité. Qui crée d'une part des conflits d'appropriation, d'usage, mais aussi de sécurité. L'intention de ce projet est donc simple : créer un sol pour le quartier Pasteur.





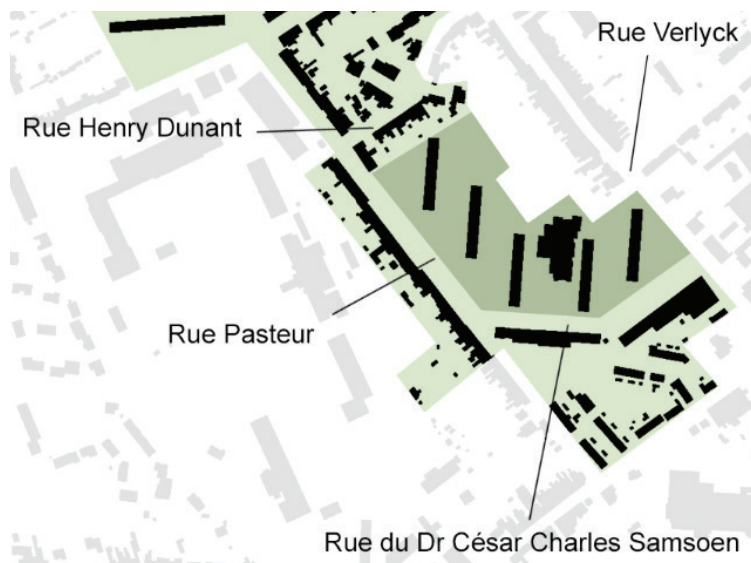
Occupation des REZ et structure porteuse poteaux-poutres

**Le REZ : occupation actuelle et structure porteuse.**

A ce jour les rez du grand ensemble Pasteur sont composés de 3 éléments :

- 2 SAS d'entrée par immeuble (en orange)
- 3 ou 4 logements par immeuble (en jaune)
- 2 locaux utilisés par le bailleur social Partenord (en violet)

Le reste est considéré comme «zone de stockage» et renferme dans chacune des barres ce qu'il reste des anciennes caves. (en bleu)



Le nom des rues qui bordent le quartier de grand ensemble Pasteur

### Les différentes étapes du processus

Pour créer un sol, il faut considérer deux éléments fondamentaux : les limites de ce sol et les strates qui le compose. Concernant les limites, le sol du grand ensemble est actuellement bordé de rues, de places de stationnements et de haies séparatives. Il faut donc statuer sur l'avenir de ces limites et le rôle que doivent avoir ces bords.

#### Les limites de ce sol

La rue Pasteur est la limite la plus longue du site avec ses 200 mètres. L'aménagement de ce bord doit en faire l'endroit le plus représentatif de la nouvelle identité du quartier : un bord hiérarchisé et végétalisé. L'idée est de faire de ce bord une porte d'entrée pour le quartier, qui donne accès à un parc accessible à tous les habitants du quartier prioritaire. La rue Verlyck quant à elle est la limite nord-est du site. Son aménagement doit permettre de créer un bord piétonnier sans interruption routière, en lien avec les nombreux commerces de bouches qui forment une des autres limites du site. Au nord du site, la limite de séparation avec les jardins des maisons mitoyennes donne l'effet d'un cul-de-sac inaccessible, auquel il faut donc donner un rôle précis. Enfin, l'école doit être composée d'un bord poreux en liaison avec l'espace ouvert qui lui fait face.

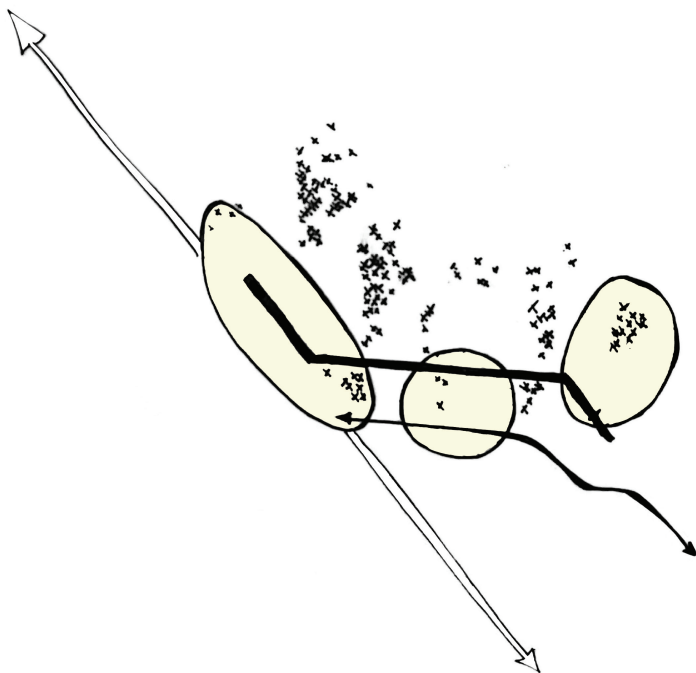


Schéma d'intention du projet : une ligne directrice passant par 3 espaces majeurs

### La colonne vertébrale

Concrètement, trois espaces majeurs se dessinent :

- à l'ouest, un parc bordant la rue Pasteur
- à l'est, un espace piétonnier bordant la rue Verlyck et offrant une place aux commerces existants
- au sud, une place permettant diverses manifestations, à la croisée des chemins entre l'école, le centre social et les logements.

La colonne vertébrale reliant ces espaces majeurs se doit d'être radicale et efficace. L'idée est donc de mettre en place un cheminement piéton en bois de 6 mètres de large en moyenne, s'élargissant parfois à 7,5 mètres. L'espacement de cette ligne centrale vient s'adapter à la structure de poteaux existante au rez des barres de logements. Et pour cause, afin d'être le lien entre ces différents nœuds, la ligne directrice ne contourne pas les barres, elle les traverse. Elle sert donc à la fois aux 578 habitants des cinq barres mais aussi aux 801 autres habitants du quartier prioritaire qui souhaitent se balader ou utiliser les commodités présentes sur ce nouveau sol.



Axonométrie éclatée des différentes couches du projet

### Les différentes strates

Pour réussir à créer ce sol tout en respectant les demandes des habitants, il faut prendre en considération que le projet est un ensemble de couches, qui, une fois superposées, forment un tout perméable et cohérent.

- La première strate est celle d'un sol totalement vert, dans lequel est dessiné le tracé minéral des barres.
- La seconde strate est celle du stationnement, puisque si son emplacement est défini au préalable, il n'est pas subi et n'est donc pas un problème mais au contraire une force.
- La troisième strate est celle du centre social situé au centre du site.
- La quatrième est la ligne piétonne reliant les trois espaces majeurs : le parc, la place publique et l'espace piétonnier commerçant. Utilisant la différence de niveau déjà présente sur le site, le sol du quartier surplombe les rues et le stationnement de 60 cm.
- La cinquième strate vient donner une autre dimension au projet : celle de la trame de structure de poteaux du rez des immeubles. C'est dans cette partie que viendront s'intégrer les différentes fonctions du programme personnalisé créée à partir des demandes des habitants.
- La sixième strate est celle des cheminements reliant les barres entre elles, et notamment les différentes entrées des immeubles.
- La septième strate est celle de la végétation créée sur l'entièreté du sol du quartier.



Etat du site avant intervention



Etat du site après intervention



Mobilité piétonne accentuée par la ligne directrice en bois qui borde les trois espaces majeurs

### La mobilité liée au sol

Situé dans un îlot comprenant d'autres logements, le quartier de grand ensemble Pasteur composé des cinq barres est nécessairement voué à être un pivot du quartier prioritaire dans lequel il s'inscrit. C'est pourquoi la question de la mobilité et de la liaison avec le centre-ville d'Hazebrouck notamment est un point à ne pas négliger.

L'avenue piétonne et végétalisée créée le long de la rue Pasteur a vocation à faire le lien entre le reste du quartier prioritaire, et notamment avec la cité scolaire située aux frontières de ce quartier. C'est pourquoi des cheminements vélos sont à installer le long de cette avenue, afin de les faire continuer d'une part au Nord vers le reste du quartier prioritaire ainsi qu'au Sud pour relier le centre-ville. Des arrêts de bus sont également indispensables et à intégrer dans le schéma directeur du projet, afin de répondre à toutes les demandes de mobilité, pour se rendre dans le quartier Pasteur tout comme pour se rendre ailleurs en ville depuis le quartier. Afin que ce quartier devienne la plaque tournante du « nouveau-monde » au nord de la ville.



Plan masse du sol et de sa matérialité



1960

2020

Proposition de projet

Comparaison du REZ entre le plan des caves d'origine, le plan actuel et le plan du projet

## Les éléments majeurs du projet

### L'investigation des rez-de-chaussée

Si la création d'un sol est l'atout majeur de ce projet, la réhabilitation des rez-de-chaussée en est le second. En réinvestissant les rez-de-chaussée, la perméabilité est totale et vient s'accorder avec le principe de mobilité mis en place dans le quartier.

Initialement composés de caves à leurs constructions, les rez étaient uniquement traversants au niveau des entrées, reliant un chemin piétonnier parallèle au bâtiment sur tout son long. Les entrées actuelles ont vu leurs surfaces divisées par 4. Des ascenseurs ont été installés dans les années 90 et le reste des espaces communs de l'entrée a été condamné et considéré comme espace de stockage. Seulement les extrémités et le centre des barres ont parfois été réinvestis par l'aménagement de logements, qui sont à ce jour en mauvais état, du fait d'inondations à répétition.

Le rez de ces immeubles est donc majoritairement vide et inexploité. L'idée de son réinvestissement repose sur trois principes :

- avoir des entrées spacieuses et traversantes
- avoir au moins un passage extérieur à travers la structure de poteaux
- n'avoir aucun espace abandonné ou sous-exploité

Le premier principe offre la possibilité d'une communication plus aisée dans la barre en elle-même et entre les barres. Le second joint l'acte à la parole, en garantissant un passage toujours possible à travers le quartier de grand ensemble, sans avoir à passer par les entrées qui sont réservées aux habitants. Le troisième principe se met en place soit avec des fonctions choisies dans le programme (comme une laverie commune ou une bibliothèque participative) ou la création de duplex afin d'améliorer le logement en rez.





Coupe témoignant de l'investissement des REZ du côté du parc et de la différence de niveau vis à vis de la rue



Coupe témoinnant de l'intégration de duplex au REZ et de la possibilité d'un dépose minute



Coupe témoignant de l'investissement des REZ du côté de la place commerçante et de la différence de niveau vis à vis de la rue



#### La conservation du « Bloc Platanes »

Toujours en lien avec le principe de réinvestir le rez-de-chaussée, le choix de conserver la barre des Platanes était une évidence : si le rez des quatre autres barres est exploitable, celui de la cinquième l'est aussi. Et pour cause, la barre des Platanes est la dernière à être sortie de terre en 1962 et n'est pas en plus mauvais état que les quatre autres. L'idée est donc d'y créer uniquement des services et commerces évoqués par les habitants, comme une pharmacie ainsi qu'une épicerie solidaire. Preuve en est que sa démolition n'est pas nécessaire : le rez actuel pourrait suffire à accueillir de nouveaux commerces.



### La création d'un parc pour tous

L'un des trois espaces principaux attachés à la ligne directrice du projet est la création d'un parc. Bordé par l'avenue Pasteur, il a pour ambition d'être un véritable espace paysager créé pour les habitants. Remplaçant les grandes étendues de pelouses actuelles bordées par la rue et le stationnement, cet espace sert de transition entre la limite de la rue et des logements. Les tracés piétons associés ont pour objectif d'inciter les visiteurs extérieurs à s'y promener sans passer nécessairement par les tracés piétons reliant toutes les barres entre elles. Par ailleurs, au plus l'on s'avance vers l'entre-deux-barres, au plus l'on rencontre des arbres, et au plus il devient implicite que ces espaces sont destinés à usage des habitants ainsi que pour rentrer chez eux entre les barres.



### Une place au coeur du quartier

Le dernier élément majeur est la place créée à la place du parking actuel du centre social. Reliant ce centre, l'école et bien sûr les barres environnantes par les différents accès et de par sa texture pavée différente des espaces piétons du site, cet espace se veut fédérateur. Aussi bien pour réaliser le cinéma de plein air, tant espéré par les enfants du quartier, que les spectacles de fin d'année de l'école ou encore les différentes activités du centre social. Endroit piétonnier séparé de la rue, qui pourra accueillir la traditionnelle brocante de septembre, cette place, bordée par un café citoyen situé à l'extrémité de la barre des Tilleuls, a pour vocation de rassembler les habitants et les visiteurs d'un jour autour d'un espace central.



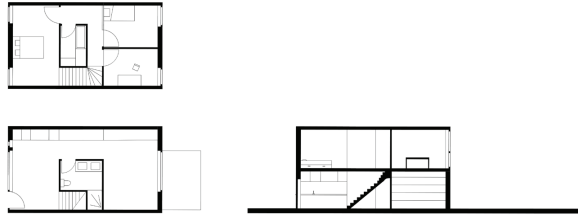
Tracé de la venelle en arrière-plan des barres et du stationnement attenant

## — Une habitabilité des usages

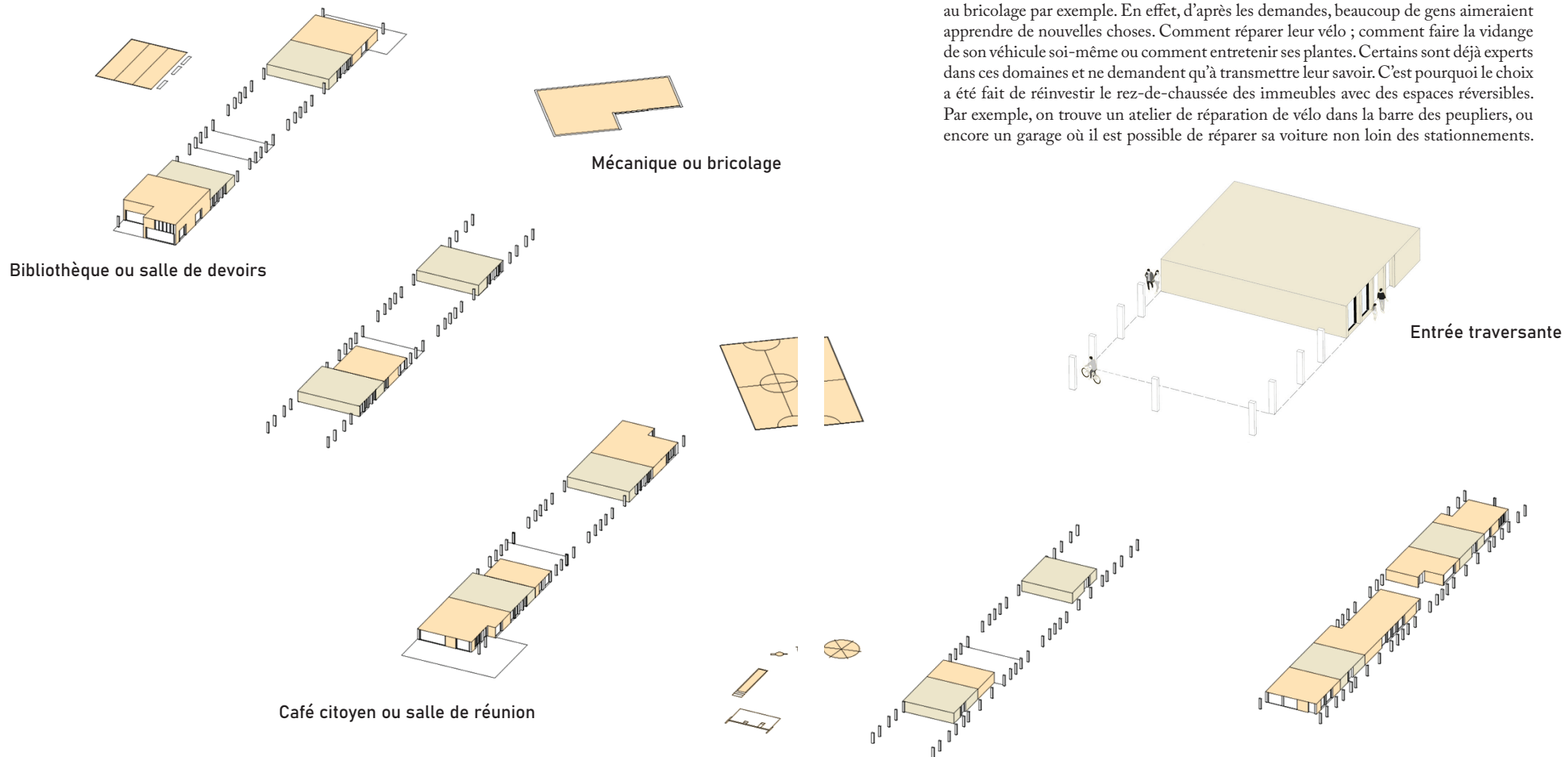
### La création d'une venelle pour le stationnement

Un autre point important est celui du stationnement. S'il ne se trouve pas directement au rez, il est pourtant en lien direct avec l'habitant. En effet, la voiture est pour beaucoup d'entre eux l'extension de leur foyer, étant souvent l'un des seuls rares biens possédés, étant tous locataires de leur logement. Comme l'exprime Lefrançois Dominique : « *De par ses qualités de bien, la voiture témoigne d'une extension du privé jusque dans l'espace public proche du pied de la barre d'habitation où elle stationne ; elle parvient ainsi, par sa présence, à matérialiser un espace à la frontière du public et du privé* »<sup>67</sup>, ce qui signifie que l'importance accordé à la voiture n'est pas à négliger. Pour cela, une venelle est donc créée au nord du site, permettant aux habitants des barres de se garer non loin de chez eux dans deux poches de stationnement et de rendre accessible les garages des maisons mitoyennes situées au bord du site. Enfin, devant chaque barre, pour des raisons pratiques et de sécurité, une voie de dépose minute est aménagée pour par exemple déposer ses courses.

| 67. LEFRANCOIS, Dominique. *Le parking dans les grands ensembles*, Paris, Ed. de la Villette, 2013, p.6



Exemple d'aménagement possible des REZ en logements de duplex



### La réversibilité des espaces

La création de ce sol demande une hiérarchisation évidente, afin de ne pas négliger les besoins des habitants des différents immeubles, tout en offrant au quartier prioritaire un nouveau sol agréable et perméable. Toutefois, le projet doit avant tout répondre aux demandes de ceux qui y vivent. Notamment par exemple en proposant des possibilités d'usages non pas seulement liés aux commerces, mais aussi au travail et au bricolage par exemple. En effet, d'après les demandes, beaucoup de gens aimeraient apprendre de nouvelles choses. Comment réparer leur vélo ; comment faire la vidange de son véhicule soi-même ou comment entretenir ses plantes. Certains sont déjà experts dans ces domaines et ne demandent qu'à transmettre leur savoir. C'est pourquoi le choix a été fait de réinvestir le rez-de-chaussée des immeubles avec des espaces réversibles. Par exemple, on trouve un atelier de réparation de vélo dans la barre des peupliers, ou encore un garage où il est possible de réparer sa voiture non loin des stationnements.

Axonométrie du programme et de quelques espaces réversibles



CONCLUSION

---

J'ai tenté, au travers du programme personnalisé mis en place, de créer un sol riche en usages et en qualité d'espace. On a constaté avec le confinement récent que les problèmes relatifs aux logements sociaux, et notamment ceux des quartiers de grand ensemble, n'ont fait qu'augmenter. Les logements uniformisés, inadaptés aux familles recomposées notamment, nécessitent de recréer urgemment une réappropriation de l'espace public. Les générations futures ne doivent pas subir elles aussi les éventuelles mauvaises interprétations de la charte d'Athènes. Elles doivent pouvoir envisager une vie collective dans ces quartiers en devenir.

Avec la politique mise en place par la loi Borloo, malheureusement, beaucoup de petites villes sont tombées dans le panneau du choix de la démolition. Au grand dam de certains lieux qui auraient pu être transformés, afin que les habitants gardent leurs repères, tout en gagnant en qualité de vie. Comme c'est le cas pour la barre des Platanes, qui mériterait d'être réinvestie et non pas démolie.

Deux ans, finalement, ça passe très vite. Surtout quand on souhaite être le plus exhaustif possible afin d'avoir toutes les cartes en main pour réaliser un projet à la hauteur des attentes de ceux qui l'habiteront. Nelson Mandela disait : « *Je ne perds jamais. Soit je gagne, soit j'apprends.* » et je suis bien d'accord avec lui. Nous avons tous énormément à apprendre des uns et des autres, et même si parfois des conflits se créent, ils seront toujours salvateurs. Parce qu'une personne en colère est une personne qui essaie de se battre pour ce en quoi elle croit et ce qu'elle aime. Donc cherchons le conflit. Cherchons à ce que les gens s'expriment !

A travers ce travail de fin d'études, j'ai essayé de témoigner du plus profond de mon être les convictions que j'ai vis-à-vis de mon futur métier et la façon dont j'aimerais le pratiquer.

Je pense sincèrement que l'architecte a un rôle à jouer dans la société actuelle et dans celle de demain. Une collaboration entre les habitants d'un lieu et ses acteurs est nécessaire. Ceci doit devenir la règle et non plus l'exception. Les espaces nécessitant un renouveau tel que les espaces du grand ensemble que nous venons d'étudier doivent répondre aux attentes des principaux intéressés : les habitants. Au risque de me répéter, l'idée à véhiculer est la suivante : sortir de la demande-réponse, en cherchant un réel investissement de l'habitant dans la métamorphose de son lieu de vie. Un accord entre les parties sera toujours plus salvateur qu'une décision prise à huit clos qui ne sera que partiellement acceptée par ses occupants.

J'ai conscience que les choses sont en train de bouger. Et si vous saviez comme ça me motive !

*« (...) l'image est celle d'une architecte entourée par ceux dont elle s'apprête à rénover les maisons. Drôle de façon de pratiquer l'architecture diront certains. Ce à quoi nous répondons : triste société que celle qui ne comprend pas que les choses puissent se faire ainsi. »*

Sophie RICARD  
*Pas de toit sans toi*

## BIBLIOGRAPHIE

---

## OUVRAGES

ALU, Atelier Local d'Urbanisme. *L'urbanisme et le citoyen : produire la ville avec ses habitants, une expérience locale*, Paris, Ed. ALU3, 2016

BECKER, Annette. *Building and living communities*, Berlin, Ed. Birkhauser, 2018

BIAU, Véronique. *L'implication des habitants dans la fabrication de la ville*, Paris, Ed. de la Villette, coll. Ramau, 2013

BOUCHAIN, Patrick. *Construire ensemble le grand ensemble : Habiter autrement*, Arles, Ed. Actes Sud, 2010

BOUCHAIN, Patrick. *Simone et Lucien Kroll : Une architecture habitée*, Arles, Ed. Actes Sud, 2013

BOUCHAIN, Patrick. *Pas de toit sans toi : Réinventer l'habitat social*, Arles, Ed. Actes Sud, 2016

CARRAZ, Maurice. *La rénovation des quartiers d'habitat social : l'engagement des Offices dans les opérations de rénovation urbaine*, Paris, Ed. La Découverte, 2007

CASTRO, Roland. *Le Corbusier n'a pas rencontré Freud*, Paris, Ed. du Canoë, 2018

CHALINE, Claude. *Les politiques de la ville*, Paris, Ed. PUF, coll. « Que sais-je ? », 2008

DHEE, Amandine. *Les saprophytes : Urbanisme vivant*, Lille, Ed. La contre allée, 2017

EPSTEIN, Renaud. *La rénovation urbaine : Démolition-reconstruction de l'Etat, Paris*, Ed. Presses de Sciences Po, 2013

FOURNY, Marie-Christine. *Les sans mots de l'habitabilité et de la territorialité*, Grenoble, Ed. UGA, coll. « Autour des mots », 2019

FRIEDMAN, Yona. *L'architecture de survie : où s'invente aujourd'hui le monde de demain*, Paris, Ed. Casterman, coll. « synthèses contemporaines », 1978

HOARAU-BEAUVAL, Christine. *Urbanisme de dalle, urbanisme vertical : Entre utopies et réalités*, Antony, Ed. Le Moniteur, 2019

ITO, Toyo. *L'architecture du jour d'après*, Paris, Ed. Les impression nouvelles, 2014

KADDOUR, Rachid. *Les grands ensembles patrimoines en devenir*, Saint-Etienne, Publications de l'université de Saint-Etienne, 2014

LAMACHE Denis, *L'art d'habiter un grand ensemble HLM*, Paris, Ed. L'Harmattan, coll. Logiques sociales, 2006

LE CORBUSIER, *La chartes d'Athènes*, Ed. de Minuit, 1957

LEFEVRE, Pierre. *L'habitat participatif : 40 ans d'habitat participatif en France*, Ed. Apogée, 2014

LEFRANCOIS, Dominique. *Le parking dans les grands ensembles*, Paris, Ed. de la Villette, 2013

LENNE, Frédéric. *(Re) construire la ville sur mesure*, Paris, Ed. La Découverte, 2016  
LA MACHE, Denis. *L'art d'habiter un grand ensemble HLM*, Paris, L'Harmattan, coll. « Logiques sociales », 2005

MARCHAL, Hervé. *Les grandes questions sur la ville et l'urbain*, Paris, Ed. PUF, coll. « Licence Socio », 2011

MARCUSE, Herbert. *L'homme unidimensionnel*, Paris, Ed. de Minuit, 1970

MARION, Christian. *Participation citoyenne au projet urbain*, Paris, Ed. L'Harmattan, coll. « Questions contemporaines », 2010

MASBOUNGI, Ariella. *Un urbanisme de l'inattendu : Patrick Bouchain Grand prix de l'urbanisme 2019*, Paris, Ed. Parenthèses, 2019

NORYNBERG, Patrick. *Faire la ville autrement : La démocratie et la parole des habitants*, Barret-sur-Méouge, Ed. Yves Michel, coll. « Acteurs sociaux », 2001

POLLARD, Julie. *L'état, le promoteur et le maire : la fabrication des politiques du logement*, Paris, Ed. Presses de SciencesPo, 2018

SECCHI, Bernardo. *Première leçon d'urbanisme*, Marseille, Ed. Parenthèses, 2000

TAPIE, Guy. *La culture architecturale des Français*, Paris, Ed. Presses de SciencesPo, 2018

TOUSSAINT, Jean-Yves. *Projet urbain : ménager les gens, aménager la ville*, Sprimont, Ed. Mardage, coll. « Architecture + Recherches », 1998

VANNESTE, Damien. *Petites villes et démocratie : Les chemins de mise en œuvre de politiques urbaines en Wallonie*, Louvain-la-Neuve, Ed. PUL, 2017

## REVUES

MARQUEZ, Fernando. *Lacaton & Vassal 1993-2015*, El Croquis 177-178, 2015

## ARTICLES

Bulletin officiel municipal, Hazebrouck, 1965, p.32

BONETTI, Michel. Les risques de la dérive dans la transformation des grands ensembles, 2004

EPSTEIN, Renaud. *Du passé faisons table rase. Le développement urbain durable au prisme de la rénovation urbaine*, Saint-Etienne, PUS, 2011

FOURCAUT, Annie. *Les premiers grands ensembles en région parisienne : Ne pas refaire la banlieue ?* 27 (1), Durham, DUP, 2004

GUICHARD, Olivier. *Journal officiel de la république Française*, 105e année – n°81, Paris, 1973

JACQUESSON, Françoise. *Les zones urbaines sensibles franciliennes : des réalités diverses*, Paris, INSEE, 2006

## WEBOGRAPHIE - FILMOGRAPHIE

---

## SITES INTERNET

« *Contrat urbain de cohésion sociale* », dans Direction départementale des territoires, (page consultée le 18 mars 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/contrat-urbain-de-cohesion-sociale/#:~:text=Le%20UCS%20est%20un%20contrat,%2C%20logement...>).

« *Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (2014-2020)* », dans SIG ville-27 juillet 2019, (page consultée le 18 mars 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://sig.ville.gouv.fr/page/198/les-quartiers-prioritaires-de-la-politique-de-la-ville-2014-2020>

« *Le prix Mies van der Rohe 2017 récompense la rénovation du Kleiburg* », dans le Moniteur - 12 mai 2017, (page consultée le 16 février 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://www.lemoniteur.fr/article/le-prix-mies-van-der-rohe-2017-recompense-la-renovation-du-kleiburg-d-amsterdam.695949>

GINTRAND, Franck. « *Et si on relisait vraiment la Charte d'Athènes ?* », dans Chroniques d'architecture - 31 mars 2020, (page consultée le 2 avril 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://chroniques-architecture.com/et-si-on-lisait-vraiment-la-charte-dathenes/>

## DOCUMENTAIRES

JUZA, Camille. « *De Gaulle, bâtisseur* », France 3 – 16 novembre 2020, (page consultée le 17 novembre 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://www.france.tv/documentaires/societe/2063803-de-gaulle-batisseur.html>

## INTERVIEWS

BOUCHAIN, Patrick. « *L'harmonie, c'est ce qui fait la beauté de l'architecture* », France culture – 20 mai 2020, (page consultée le 25 mai 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://www.franceculture.fr/emissions/linvite-des-matins/imaginer-la-ville-de-demain-patrick-bouchain-est-linvite-des-matins>

RICARD, Sophie. « *La permanence pour un urbanisme vivrier* », Frugalité heureuse et créative – 27 octobre 2020, (page consultée le 27 octobre 2020), [En ligne], Adresse URL : <https://www.youtube.com/watch?v=ozc8IKGqndU>

## ICONOGRAPHIE

---



p1 : Perspective de la nouvelle place centrale du quartier Pasteur - Sophie DEFRANCE

p18 : Jour de l'inauguration d'un quartier de grand ensemble en région parisienne - JUZA, Camille. « De Gaulle, bâtisseur », France 3 – 16 novembre 2020, (page consultée le 17 novembre 2020), [En ligne], Adresse URL - <https://www.france.tv/documentaires/societe/2063803-de-gaulle-batisseur.html>

p24 : La "muraille de Chine" le jour de son inauguration - KADDOUR, Rachid. Les grands ensembles patrimoines en devenir, Saint-Etienne, Publications de l'université de Saint-Etienne, 2014

p26 : L'unité d'habitation Highpoint I à Londres - [En ligne], Adresse URL - <http://www.beaudouin-architectes.fr/2018/11/berthold-lubetkin-highpoint/>

p26 : Le penthouse d'Highpoint I dans lequel Lubetkin a vécu - [En ligne], Adresse URL - <http://www.beaudouin-architectes.fr/2018/11/berthold-lubetkin-highpoint/>

p28 : Le quartier Pasteur-Foch d'Hazebrouck en construction en 1958 - Archives de l'association de mémoire de quartier

p30 : Acquisition d'une voiture neuve - Archives de l'association de mémoire de quartier

p34 : Jour de démolition de la "muraille de Chine" à Saint-Etienne - KADDOUR, Rachid. Les grands ensembles patrimoines en devenir, Saint-Etienne, Publications de l'université de Saint-Etienne, 2014

p36 : Carte IGN représentant les Quartiers Prioritaires de la Ville - [En ligne], Adresse URL - <https://www.geoportail.gouv.fr/>

p38 : La barre du Kleiburg avant réhabilitation - [En ligne], Adresse URL - <http://www.nlarchitects.nl/slideshow/201/>

p40 : Plan masse du site de Kleiburg avant intervention - [En ligne], Adresse URL - <https://www.archdaily.com.br/br/871159/deflat-nl-architects-plus-xvw-architectuur>

p40 : Les rez-de-chaussée initiaux - [En ligne], Adresse URL - <http://www.nlarchitects.nl/slideshow/201/>

p40 : La route intérieure située au R+1 - [En ligne], Adresse URL - <http://www.nlarchitects.nl/slideshow/201/>

p41 : Plan masse du site de Kleiburg après intervention - [En ligne], Adresse URL - <https://www.archdaily.com.br/br/871159/deflat-nl-architects-plus-xvw-architectuur>

p41 : Les rez-de-chaussée aménagés en logements - [En ligne], Adresse URL - <http://www.nlarchitects.nl/slideshow/201/>

p41 : Le R+1 est devenu un niveau habité - [En ligne], Adresse URL - <https://www.archdaily.com.br/br/871159/deflat-nl-architects-plus-xvw-architectuur>

p42 : Plan du REZ avant intervention - [En ligne], Adresse URL - <https://www.archdaily.com.br/br/871159/deflat-nl-architects-plus-xvw-architectuur>

p42 : Plan du REZ après intervention - [En ligne], Adresse URL - <https://www.archdaily.com.br/br/871159/deflat-nl-architects-plus-xvw-architectuur>

p42 : Les nouveaux REZ aménagés - [En ligne], Adresse URL - <https://www.archdaily.com.br/br/871159/deflat-nl-architects-plus-xvw-architectuur>

p44 : Une des propositions de Lucien Kroll pour réapproprier les barres de logements - BOUCHAIN, Patrick. Simone et Lucien Kroll : Une architecture habitée, Arles, Ed. Actes Sud, 2013

p48 : Photographies avant/après la permanence de Sophie Ricard à Boulogne-sur-mer - [En ligne], Adresse URL - <http://legrandensemble.over-blog.com/album-2114173.html>

p54 : Carte de l'état major de la ville d'Hazebrouck en 1860 avec le tracé de chemin de fer - [En ligne], Adresse URL - <https://www.geoportail.gouv.fr/>

p56 : Représentation du chemin de fer de la ville d'Hazebrouck - Sophie DEFRANCE

p58 : Evolution de l'emprise au sol de la ville - Sophie DEFRANCE

p60 : Evolution de la construction de la ville vers le Nord - [En ligne], Adresse URL - <https://www.google.com/maps/place/59190+Hazebrouck/>

p62 : Voie routière limitant l'étalement urbain - Sophie DEFRANCE

p64 : Limite officielle et limite ressentie du QPV - Sophie DEFRANCE

p66 : Vue depuis le R+5 de la barre des Platanes - Sophie DEFRANCE

p68 : Appropriation du REZ par les habitants - Sophie DEFRANCE

p70 : Plan d'implantation tiré du dossier d'avant-projet en 1958 - Archives de la ville d'Hazebrouck

p70 : Plan masse du quartier de grand ensemble Pasteur en 1958 - Archives de la ville d'Hazebrouck

p72 : Photographies du quartier Pasteur en construction en 1958 - Archives de l'association de mémoire de quartier

p74 : Plan de situation des infrastructures du QPV - Sophie DEFRANCE

p76 : Vue de drone du quartier Pasteur en septembre 2020 - Archives de l'association de mémoire de quartier

p78 : Paroles d'habitants lors des tablées citoyennes en 2014 - Service politique de la ville d'Hazebrouck

p82 : Image de synthèse réalisée par l'agence Boyeldieu Dehaene - Voix du Nord

p86 : Photographies réalisées lors de l'immersion dans le quartier Pasteur - Sophie DEFRANCE

p90 : Recherches du programme en fonction des 410 propositions - Sophie DEFRANCE

p94 : Plan des aménagements extérieurs dessinés en 1960 - Archives de la ville d'Hazebrouck

p96 : Occupation des REZ et structure porteuse poteaux-poutres - Sophie DEFRANCE

p98 : Le nom des rues qui bordent le quartier de grand ensemble Pasteur - Sophie DEFRANCE

p100 : Schéma d'intention du projet : une ligne directrice passant par 3 espaces majeurs - Sophie DEFRANCE

p102 : Axonométrie éclatée des différentes couches du projet - Sophie DEFRANCE

p104 : Etat du site avant intervention - Sophie DEFRANCE

p105 : Etat du site après intervention - Sophie DEFRANCE

p106 : Mobilité piétonne accentuée par la ligne directrice en bois qui borde les trois espaces majeurs - Sophie DEFRANCE

p108 : Plan masse du sol et de sa matérialité - Sophie DEFRANCE

p110 : Comparaison du REZ entre le plan des caves d'origine, le plan actuel et le plan du projet - Sophie DEFRANCE

p112 : Coupe témoignant de l'investissement des REZ du côté du parc et de la différence de niveau vis à vis de la rue - Sophie DEFRANCE

p114 : Coupe témoignant de l'intégration de duplex au REZ et de la possibilité d'un dépose minute - Sophie DEFRANCE

p116 : Coupe témoignant de l'investissement des REZ du côté de la place commerçante et de la différence de niveau vis à vis de la rue - Sophie DEFRANCE

p118 : Perspective de la nouvelle rue commerçante de la barre des Platanes - Sophie DEFRANCE

p120 : Perspective du nouveau Parc au pied des barres - Sophie DEFRANCE

p122 : Perspective de la nouvelle place centrale du quartier Pasteur - Sophie DEFRANCE

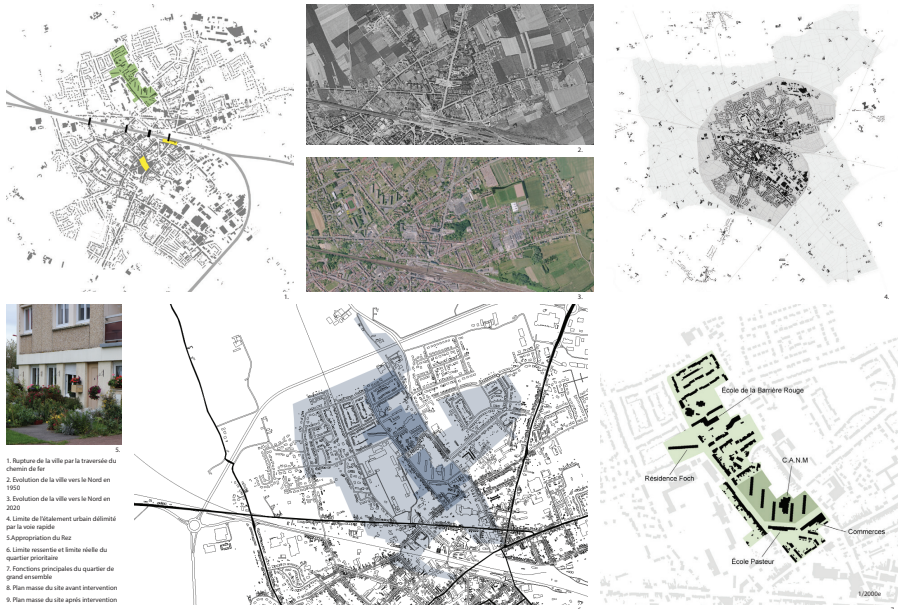
p124 : Tracé de la venelle en arrière-plan des barres et du stationnement attenant - Sophie DEFRANCE

p126 : Exemple d'aménagement possible des REZ en logements de duplex - Sophie DEFRANCE

p126 : Axonométrie du programme et de quelques espaces réversibles - Sophie DEFRANCE

PLANCHES

---



1. Rupture de la ville par la traversée du chemin de fer
2. Evolution de la ville vers le Nord en 1950
3. Evolution de la ville vers le Nord en 2020
4. Limite du règlement urbain délimité par la voie rapide
5. Appropriation du Rez
6. Limite essentielle et limite noble du quartier prioritaire
7. Fonctions principales du quartier de grand ensemble
8. Plan masse du site avant intervention
9. Plan masse du site après intervention



Nombreux sont les quartiers de grands ensembles en France à souffrir du manque de cohérence dans les espaces extérieurs. Reclus dans leurs logements standardisés et inadaptés aux besoins actuels, beaucoup aimeraient avoir un endroit où exprimer une passion, un don, une activité ou un service.

Pour beaucoup de quartiers, les aménagements effectués se limitent uniquement à la refaçon des entrées afin d'obtenir une plus petite surface pour éviter les attroupements à ces endroits. Ne sait-on pas demandé si créer des endroits où bricoler, travailler ou se changer les idées, seraient plus bénéfiques que le rétrécissement des entrées ? C'est ce que ce travail de recherches essaie de défendre. Tenter de répondre aux enjeux urbains et

sociétaux que connaissent fréquemment les quartiers de grands ensembles. Pour cela, l'idée est d'envisager l'écoute et la prise en considération de l'avis de ses habitants. Faire en sorte de créer un programme personnalisé à leurs besoins et leurs envies. Se référer à leur avis et non pas leur imposer une décision arbitraire. L'argent est le nerf de la guerre, tout le monde le sait. Mais tout le monde sait aussi qu'on peut parfois obtenir beaucoup, juste en ayant les bonnes idées.

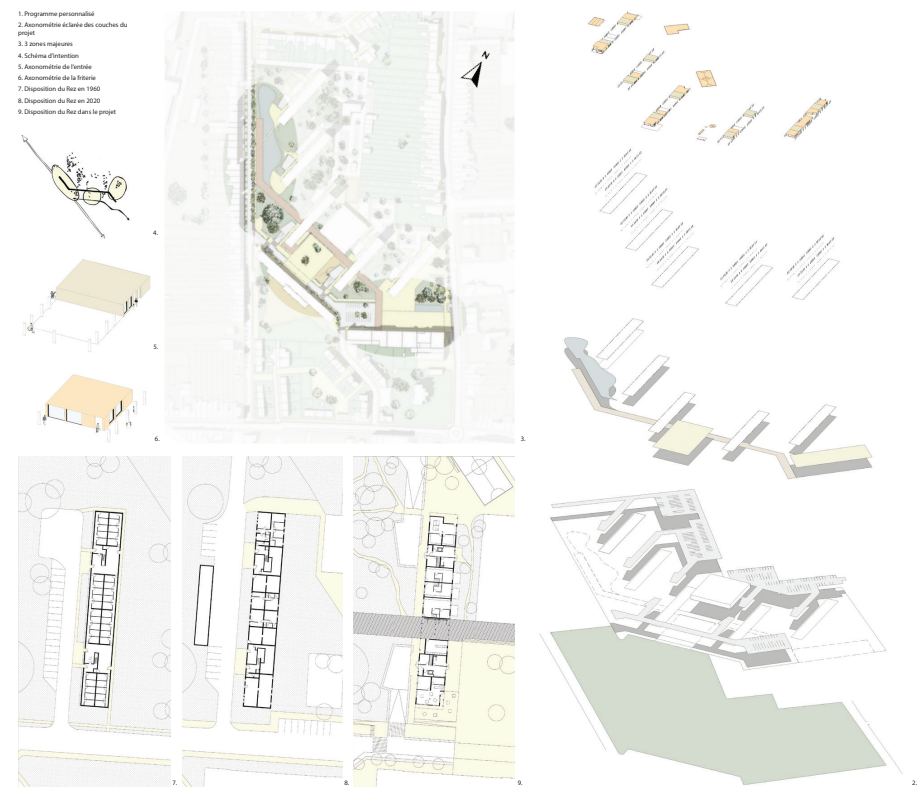
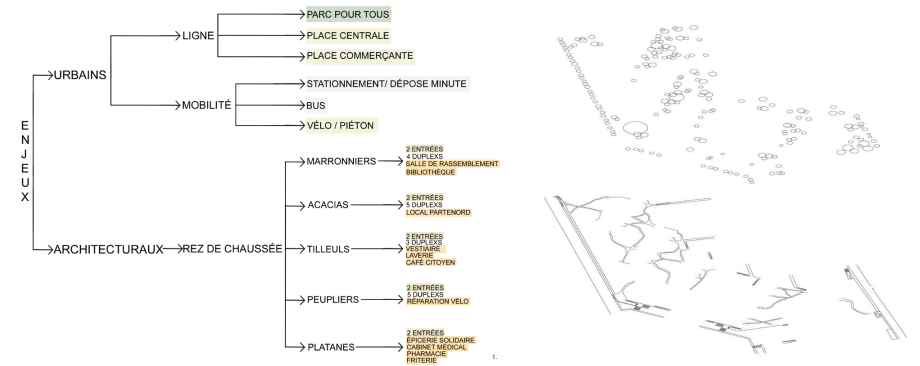
Pour avoir les bonnes réponses, il faut poser les bonnes questions, et surtout aux bonnes personnes. Le projet développé dans ce TFE est la création d'un sol en réinvestissement le rez de cinq barres d'immeubles qui

forment un quartier de grand ensemble à Hazebroeck, dans le nord de la France. L'idée est de recréer une liaison entre les barres de logements, afin d'obtenir une circulation fluide et une mobilité à toute épreuve. De vrais espaces extérieurs seront à disposition des habitants mais aussi des visiteurs selon la proximité avec les barres. Enfin, le programme réinvestit le Rez, avec des fonctions plébiscitées par les habitants ; et les entrées sont travaillées afin de gagner en connexion et en ouverture.

Alors, bienvenus dans un monde où l'habitant a son mot à dire, et surtout, où il s'investit dans le changement de son cadre de vie. Il n'est pas juste spectateur, mais clairement acteur de cette métamorphose.

REZ-HABITONS LE GRAND ENSEMBLE  
Le cas pratique des « Blocs Pasteur » à Hazebroeck  
Sous l'encadrement de Bernard Wittewrongel, Véronique Skorupinski, Renaud Pleitinx, Olivier Bourez et Guilhem Chuilon

SOPHIE DEFRANCE



1. Programme personnalisé
2. Acronométrie élargie des couloirs du projet
3. Aires magnétiques
4. Schéma d'orientation
5. Acronométrie de l'entrée
6. Acronométrie de la travée
7. Disposition du Rez en 1960
8. Disposition du Rez en 2020
9. Disposition du Rez dans le projet

REZ-HABITONS LE GRAND ENSEMBLE  
Le cas pratique des « Blocs Pasteur » à Hazebroeck  
Sous l'encadrement de Bernard Wittewrongel, Véronique Skorupinski, Renaud Pleitinx, Olivier Bourez et Guilhem Chuilon

SOPHIE DEFRANCE



- 1. Plan de sol et de matérialité
- 2. Coupe transversale du site
- 3. La nouvelle rue piétonne du Bloc Pasteur
- 4. Le parc et ses abords
- 5. La place centrale du quartier

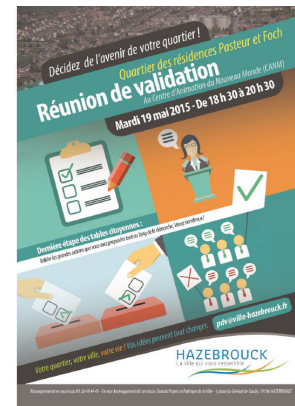
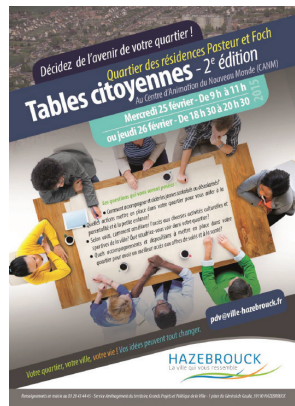


REZ-HABITONS LE GRAND ENSEMBLE  
 Le cas pratique des « Blocs Pasteur » à Hazebroeck  
 Sous l'encadrement de Bernard Wittewrongel, Véronique Skorupinski, Renaud Pleitinx, Olivier Bourez et Guilhem Chuilon

SOPHIE DEFRANCE

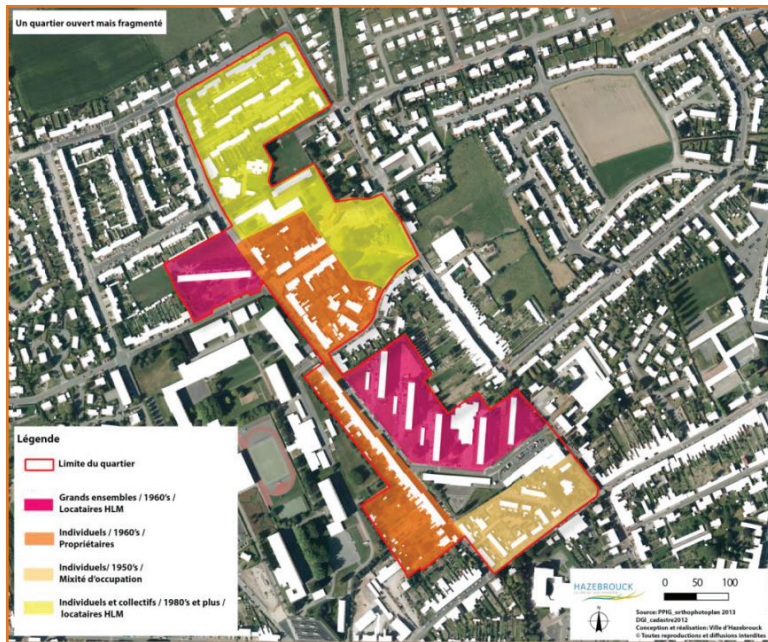
## ANNEXES

---

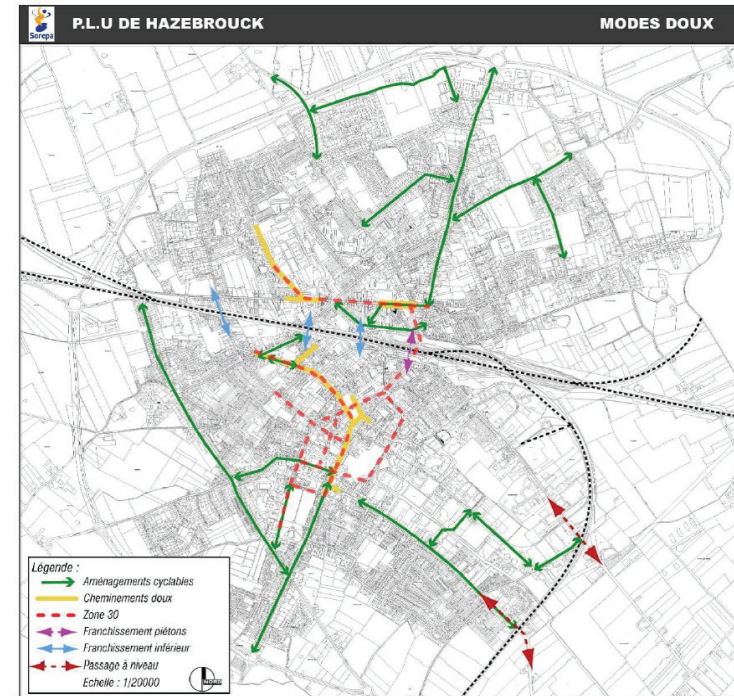


Couverture du contrat de ville

Affiches pour les tables citoyennes de 2014



Délimitation officielle du Quartier Prioritaire de la Ville



Cheminements piétons et cyclables d'Hazebruck  
qui témoignent de l'absence de ceux-ci dans le quartier Pasteur étudié



## Démographie

**Zone étudiée**  
 QP Résidences Pasteur Et Foch (QP059041)  
**Zones de comparaison**  
 Commune : Hazebrouck  
 EPCI 2015 : CC de Flandre Intérieure  
 EPCI 2017 : CC de Flandre Intérieure



Fiche mise à jour le 05/11/2018  
 Version : 2017

Tous les chiffres et leur documentation  
 disponibles sur insee.fr



## Insertion professionnelle (1/2)

**Zone étudiée**  
 QP Résidences Pasteur Et Foch (QP059041)  
**Zones de comparaison**  
 Commune : Hazebrouck  
 EPCI 2015 : CC de Flandre Intérieure  
 EPCI 2017 : CC de Flandre Intérieure

Tous les chiffres et leur documentation  
 disponibles sur insee.fr



Fiche mise à jour le 12/11/2018  
 Version : 2017

### Population

|   | QP  | Commune | EPCI 2015   | EPCI 2017 |
|---|---|---------|---|-----------|
| Population municipale au 1er janvier 2013 | 1 379   | 21 737  | 101 093   | 101 093   |
| <b>Commune</b>                            | <b>Part de la population du QP dans la commune* (%)</b> |         | <b>Part de la population de la commune dans le QP** (%)</b> |           |
| Hazebrouck                                | 100,0   |         | 6,3   |           |

\*Population du QP dans la commune sur population du QP  
 \*\*Population du QP dans la commune sur population de la commune  
 Source : Insee, Recensement de la Population 2013

### Répartition de la population par sexe et âge

|  | QP   | Commune | EPCI 2015 | EPCI 2017 |
|--|------|---------|-----------|-----------|
| Hommes (%)                                       | 47,2 | 49,0    | 49,3      | 49,3      |
| Femmes (%)                                       | 52,8 | 51,0    | 50,7      | 50,7      |
| Moins de 25 ans (%)                              | 40,9 | 32,6    | 31,9      | 31,9      |
| Femmes de moins de 25 ans parmi les femmes (%)   | 35,7 | 29,9    | 29,9      | 29,9      |
| 60 ans et plus (%)                               | nd   | 22,4    | 21,3      | 21,3      |
| Femmes 60 ans ou plus parmi les femmes (%)       | nd   | 25,9    | 23,5      | 23,5      |
| Indice de "jeunesse" (- de 20 ans / 60 ans et +) | nd   | 1,1     | 1,2       | 1,2       |

Source : Insee, Recensement de la Population 2010, Estimations démographiques 2010

### Familles percevant les allocations Caf

|   | QP         | Commune      | EPCI 2015     | EPCI 2017     |
|---|------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>Nombre de foyers allocataires percevant au moins une prestation Caf</b>                  | <b>432</b> | <b>3 961</b> | <b>15 464</b> | <b>15 464</b> |
| Population couverte par au moins une prestation Caf   | 1 080      | 10 489       | 46 947        | 46 947        |
| <b>Part parmi les foyers allocataires :</b>   |            |              |               |               |
| Allocataires de moins de 25 ans non étudiants (%)   | 4,9        | 7,0          | 4,6           | 4,6           |
| Allocataires étudiants (%)  | 1,4        | 2,0          | 0,8           | 0,8           |
| Familles monoparentales (%)   | 29,6       | 18,1         | 14,6          | 14,6          |
| Allocataires isolés (%)   | 39,4       | 34,3         | 25,5          | 25,5          |
| Couples sans enfant (%)   | 6,2        | 7,3          | 4,7           | 4,7           |
| Couples avec enfant(s) (%)  | 24,8       | 40,3         | 55,2          | 55,2          |
| Couples avec 3 enfants et plus (%)  | 10,6       | 11,2         | 15,0          | 15,0          |
| <b>Répartition par tranche d'âge des enfants couverts par au moins une prestation Caf :</b> |            |              |               |               |
| Enfants de moins de 3 ans (%)   | 14,0       | 14,2         | 14,9          | 14,9          |
| Enfants de 3 à moins de 6 ans (%)   | 14,8       | 15,4         | 15,5          | 15,5          |
| Enfants de 6 à moins de 11 ans (%)  | 23,8       | 24,8         | 26,1          | 26,1          |
| Enfants de 11 à moins de 15 ans (%)   | 19,3       | 20,6         | 21,4          | 21,4          |
| Enfants de 15 à moins de 18 ans (%)   | 16,0       | 15,5         | 13,8          | 13,8          |
| Enfants de 18 à moins de 25 ans (%)   | 12,1       | 9,5          | 8,3           | 8,3           |

Source : Cnaf, Fichiers des allocataires des Caf au 31/12/2015

### Ménages

|                                    | QP   | Commune | EPCI 2015 | EPCI 2017 |
|------------------------------------|------|---------|-----------|-----------|
| Ménages de 1 personne (%)          | 30,5 | 30,6    | 24,8      | 24,8      |
| Ménages de 6 personnes et plus (%) | nd   | 2,0     | 2,2       | 2,2       |

Source : Insee, Recensement de la Population 2010, Estimations démographiques 2010

### Nationalité

|                                 | QP  | Commune | EPCI 2015 | EPCI 2017 |
|---------------------------------|-----|---------|-----------|-----------|
| Étrangers (%)                   | 4,7 | 1,2     | 1,2       | 1,2       |
| Étrangères parmi les femmes (%) | 5,0 | 1,3     | 1,1       | 1,1       |

Source : Insee, Recensement de la Population 2010, Estimations démographiques 2010

**Signes conventionnels utilisés**  
 s : secret statistique (y compris entre indicateurs et entre zones géographiques)  
 nd : données non disponibles ou non diffusables (ex. mauvaise qualité de géolocalisation)  
 // : absence de résultat due à la nature des choses (ex. pas d'EPCI 2015)

### Emploi

#### Emploi

|   |           | QP   | Commune | EPCI 2015 | EPCI 2017 |
|---|-----------|------|---------|-----------|-----------|
| <b>Taux d'emploi des 15-64 ans (%) :</b>                  | Ensemble  | 41,8 | 61,1    | 65,0      | 65,0      |
|   | Femmes    | 35,5 | 56,8    | 60,6      | 60,6      |
|   | Étrangers | nd   | 32,8    | 53,6      | 53,6      |
| <b>Part des emplois précaires parmi les emplois (%) :</b> | Ensemble  | 25,3 | 15,8    | 11,7      | 11,7      |
|   | Femmes    | 29,7 | 18,3    | 14,2      | 14,2      |
|   | Étrangers | nd   | 27,3    | 11,2      | 11,2      |

Sources : Insee, Recensement de la Population 2010, Estimations Démographiques 2010

### Contrats aidés (entrants et reconductions de l'année)

#### Contrats aidés<sup>1</sup>

|                            | QP        | Commune    | EPCI 2015  | EPCI 2017  |
|----------------------------|-----------|------------|------------|------------|
| CUI-CIE <sup>2</sup> (%)   | s         | 20,4       | 21,7       | 21,7       |
| dont : CUI-CIE starter (%) | s         | 9,6        | 7,6        | 7,6        |
| CUI-CAE <sup>3</sup> (%)   | s         | 62,4       | 63,1       | 63,1       |
| EAv <sup>4</sup> (%)       | s         | 17,2       | 15,2       | 15,2       |
| <b>Contrats aidés</b>      | <b>27</b> | <b>250</b> | <b>997</b> | <b>997</b> |

<sup>1</sup>Les pourcentages sont calculés sur la totalité des entrants et reconductions en contrats aidés en 2016

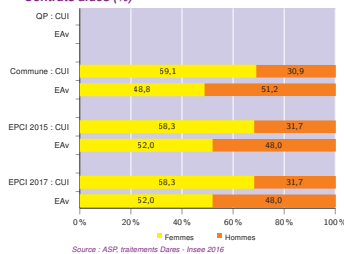
<sup>2</sup>Contrat Unique d'Insertion - Contrat Initiative Simple (marchand)

<sup>3</sup>Contrat Unique d'Insertion - Contrat d'Accompagnement dans l'Emploi (non marchand)

<sup>4</sup>Emploi d'avenir (marchand et non marchand)

Source : ASP, traitements Dares - Insee 2016

#### Contrats aidés (%)



Source : ASP, traitements Dares - Insee 2016

#### Profil des CUI, niveau de formation initiale (%)

|                      | QP | Commune | EPCI 2015 | EPCI 2017 |
|----------------------|----|---------|-----------|-----------|
| Inférieur au CAP-BEP | s  | 13,5    | 15,9      | 15,9      |
| CAP-BEP              | s  | 47,8    | 35,1      | 35,1      |
| Bac                  | s  | 27,1    | 32,1      | 32,1      |
| Supérieur au Bac     | s  | 11,6    | 16,9      | 16,9      |

Source : ASP, traitements Dares - Insee 2016

#### Profil des EAv, niveau de formation initiale (%)

|                         | QP | Commune | EPCI 2015 | EPCI 2017 |
|-------------------------|----|---------|-----------|-----------|
| Inférieur au CAP-BEP    | s  | s       | 28,9      | 28,9      |
| CAP-BEP                 | s  | s       | 65,1      | 67,8      |
| Bac et supérieur au Bac | s  | s       | 3,3       | 3,3       |

Source : ASP, traitements Dares - Insee 2016

#### Profil des CUI, âge (%)

|                 | QP | Commune | EPCI 2015 | EPCI 2017 |
|-----------------|----|---------|-----------|-----------|
| Moins de 26 ans | s  | 23,7    | 22,5      | 22,5      |
| De 26 à 49 ans  | s  | 43,9    | 45,7      | 45,7      |
| 50 ans et plus  | s  | 32,4    | 31,8      | 31,8      |

Source : ASP, traitements Dares - Insee 2016

#### Employeurs des contrats aidés non marchands (%)

|  | Commune | EPCI 2015 | EPCI 2017 |
|--|---------|-----------|-----------|
| Communes, EPCI et autres collectivités territoriales | 12,9    | 23,0      | 23,0      |
| Associations et autres personnes morales             | 42,5    | 30,6      | 30,6      |
| Établissements publics                               | 44,6    | 46,4      | 46,4      |

Source : ASP, traitements Dares - Insee 2016





## Revenus

**Zone étudiée**  
**OP Résidences Pasteur Et Foch (QP059041)**  
**Zones de comparaison**  
**Commune : Hazebrouck**  
**EPCI 2015 : CC de Flandre Intérieure**  
**EPCI 2017 : CC de Flandre Intérieure**

Tous les chiffres et leur documentation disponibles sur Insee.fr

Fiche mise à jour le 05/11/2018  
 Version : 2017



## Tissu économique

**Zone étudiée**  
**OP Résidences Pasteur Et Foch (QP059041)**  
**Zones de comparaison**  
**Commune : Hazebrouck**  
**EPCI 2015 : CC de Flandre Intérieure**  
**EPCI 2017 : CC de Flandre Intérieure**

Tous les chiffres et leur documentation disponibles sur Insee.fr

Fiche mise à jour le 06/11/2018  
 Version : 2017

### Ménages fiscaux

|   | QP   | Commune | EPCI 2015 | EPCI 2017 |
|---|------|---------|-----------|-----------|
| Part des ménages imposés (%)  | 20,8 | 50,1    | 57,0      | 57,0      |
| Part des ménages dont l'origine principale du revenu déclaré repose sur des indemnités de chômage (%) | s    | nd      | nd        | nd        |

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiloSoFi) 2013

### Distribution des revenus fiscaux mensuels déclarés des ménages par unité de consommation (en euros)

|                             | QP    | Commune | EPCI 2015 | EPCI 2017 |
|-----------------------------|-------|---------|-----------|-----------|
| Médiane                     | 693   | 1 498   | 1 667     | 1 667     |
| Premier quartile            | 250   | 1 004   | 1 176     | 1 176     |
| Troisième quartile          | 1 306 | 2 050   | 2 250     | 2 250     |
| Taux de bas revenus (%)     | 65,0  | 25,0    | 18,0      | 18,0      |
| Rapport interdécile (D9/D1) | ///   | 4,9     | 4,0       | 4,0       |

Source : Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiloSoFi) 2013

### Distribution des revenus mensuels disponibles des ménages par unité de consommation (en euros, niveau de vie)

|                             | QP    | Commune | EPCI 2015 | EPCI 2017 |
|-----------------------------|-------|---------|-----------|-----------|
| Médiane                     | 1 037 | 1 541   | 1 680     | 1 680     |
| Premier quartile            | 812   | 1 178   | 1 286     | 1 286     |
| Troisième quartile          | 1 414 | 1 981   | 2 161     | 2 161     |
| Taux de pauvreté (%)        | 47,9  | 15,6    | 11,2      | 11,2      |
| Rapport interdécile (D9/D1) | 2,6   | 2,9     | 2,8       | 2,8       |

Source : Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiloSoFi) 2013

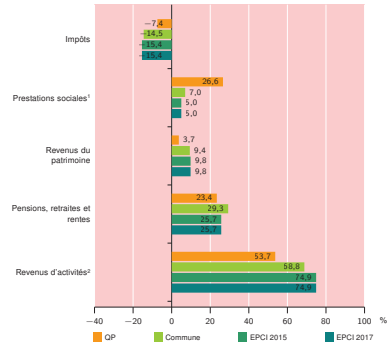
### Allocataires des Caf (hors étudiants et population de plus de 65 ans)

|   | QP         | Commune      | EPCI 2015     | EPCI 2017     |
|---|------------|--------------|---------------|---------------|
| Allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales (%) | 49,5       | 27,1         | 19,2          | 19,2          |
| Allocataires dont le revenu est constitué à 100% de prestations sociales (%)        | 21,8       | 15,0         | 10,7          | 10,7          |
| <b>Allocataires Caf</b>   | <b>432</b> | <b>3 961</b> | <b>15 464</b> | <b>15 464</b> |

Source : Cnaf, Fichier des allocataires des Caf au 31 décembre 2015

### Signes conventionnels utilisés

### Structure des revenus disponibles



<sup>1</sup> Prestations familiales, minimas sociaux, prestations logement

<sup>2</sup> Dont indemnités de chômage

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiloSoFi) 2013

### Foyers allocataires ou bénéficiaires couverts

|   | QP  | Commune | EPCI 2015 | EPCI 2017 |
|---|-----|---------|-----------|-----------|
| <b>Allocataires Caf</b>                               |     |         |           |           |
| Revenu de solidarité active (RSA)                     | 168 | 920     | 2 667     | 2 667     |
| Dont RSA socle  | 129 | 655     | 1 809     | 1 809     |
| Allocation adulte handicapé (AAH)                     | 67  | 516     | 1 424     | 1 424     |
| <b>Bénéficiaires Cnam</b>                             |     |         |           |           |
| Couverture maladie universelle complémentaire (CMU-C) | 431 | 2 035   | 4 855     | 4 855     |

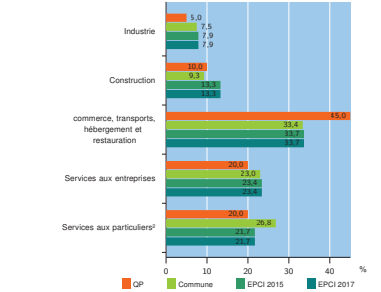
Source : Cnaf, Fichier des allocataires des Caf au 31 décembre 2015

### Activité des établissements

|   | QP        | Commune      | EPCI 2015    | EPCI 2017    |
|---|-----------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Nombre d'établissements</b>                    | <b>20</b> | <b>1 137</b> | <b>5 030</b> | <b>5 030</b> |
| Industrie   | 1         | 85           | 399          | 399          |
| Construction                                      | 2         | 106          | 671          | 671          |
| Commerce, transports, hébergement et restauration | 9         | 380          | 1 693        | 1 693        |
| Dont : commerce de gros <sup>1</sup>              | 1         | 40           | 322          | 322          |
| commerce de détail <sup>2</sup>                   | 6         | 227          | 693          | 693          |
| Services aux entreprises                          | 4         | 261          | 1 176        | 1 176        |
| Services aux particuliers <sup>3</sup>            | 4         | 305          | 1 091        | 1 091        |
| Dont : enseignement, santé et action sociale      | 0         | 201          | 667          | 667          |

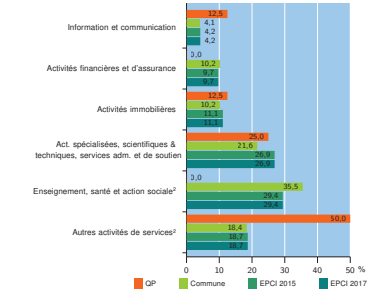
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements<sup>4</sup> (Sirene) au 01/01/2015

### Activité des établissements



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements<sup>4</sup> (Sirene) au 01/01/2015

### Activité des établissements de service



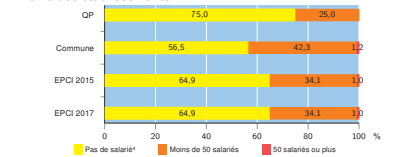
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements<sup>4</sup> (Sirene) au 01/01/2015

### Démographie d'établissements

|  | QP          | Commune    | EPCI 2015   | EPCI 2017   |
|--|-------------|------------|-------------|-------------|
| <b>Créations et transferts d'établissements</b>                    | <b>3</b>    | <b>108</b> | <b>664</b>  | <b>664</b>  |
| Part des transferts (%)  | 66,7        | 25,9       | 23,0        | 23,0        |
| Part des créations (%)   | 33,3        | 74,1       | 77,0        | 77,0        |
| Part d'auto-entrepreneurs parmi les créations d'établissements (%) | s           | 36,2       | 34,8        | 34,8        |
| <b>Taux de créations et transferts (%)</b>                         | <b>15,0</b> | <b>9,5</b> | <b>13,2</b> | <b>13,2</b> |

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements<sup>4</sup> (Sirene) en 2015

### Taille des établissements



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements<sup>4</sup> (Sirene) au 01/01/2015

### Signes conventionnels utilisés

s : secret statistique (y compris entre indicateurs et entre zones géographiques)  
 nd : données non disponibles ou non diffusables (ex. mauvaise qualité de géolocalisation)

<sup>1</sup> À l'exception des automobiles et des motos

<sup>2</sup> Les services aux particuliers sont composés de l'enseignement, santé et action sociale ainsi que des autres activités de service

<sup>3</sup> Etablissements du chepté marchand non agricole

<sup>4</sup> V : données inconnues et non envoyées

REVUE DE PRESSE

---

## Les travaux sur les résidences Pasteur débuteront le 10 février

Le chantier de réhabilitation des immeubles Partenord au quartier Pasteur devrait démarrer dans une dizaine de jours et durer plus de deux ans. Son ampleur est telle que le bailleur social et la ville d'Hazebrouck vont proposer un accompagnement aux résidents dont les appartements seront rénovés, voire réaménagés.



Une base vie de chantier a été installée en bordure de parking derrière les Platanes.

PAR MARIE LAGEDIAMON  
hazebrouck@lavoxdunord.fr

**HAZEBROUCK.** Cette rénovation en profondeur, portée par Partenord, va concerner 174 logements, soit la totalité des appartements qui comptent quatre des cinq résidences Pasteur. La dernière, les Platanes, sera démolie fin 2022 et remplacée par trois nouveaux îlots. Ce choix a été fait en lien avec la municipalité, qui souhaitait libérer de l'espace devant la place Sanson. Le chantier, tant attendu par les habitants, stoppe faute de financements puis relancé en septembre 2018, vise à mieux isoler ces passoires thermiques datant de la fin des années 1950. Il sera mené résidence après résidence, débutera par les Marronniers et se poursuivra aux Acacias, aux Peupliers, aux Peupliers, aux

Sur chacune, les travaux d'isolation (bardage et toitures) et dans les parties communes, comme la pose de nouveaux ascenseurs extérieurs, devraient prendre neuf mois.

**« Les occupants seront accompagnés par trois travailleurs sociaux de l'association Soliha, qui s'appuieront sur cinq « clients-relais ».**

La durée d'intervention est estimée à un mois dans chaque logement (pose de nouveaux châssis PVC pour les fenêtres, remplacement de la porte palière, des robinets, mise aux normes électrique). La libération des anciennes cages d'ascenseurs obligera à réaménager 40 appartements (création de WC et modifi-

cation de la salle de bains). Les loggias actuelles seront fermées pour être intégrées au séjour, mais 100 nouveaux balcons seront créés.

Les entreprises retenues sont pour la plupart de la métropole lilloise : Demathieu Bard et Smac pour le gros œuvre ; Beaudoux toiture pour l'étanchéité. Dis pour les ascenseurs et 3S Satellite pour le lot électricité. Elles seront placées sous la maîtrise d'œuvre conjointe de Nortec Ingénierie et du cabinet d'architectes Boyeldieu Dehaene. Le montant du volet réhabilitation s'élève à 13 M€, pour un coût total de 22 M€ avec la démolition des Platanes et la reconstruction de 44 logements sur site.

**ENCORE DES INTERROGATIONS.** Le site compte actuellement plus de 400 occupants. Ils seront accompagnés par trois travailleurs sociaux de l'association Soliha,



Guy Debaecker (pour les locataires des Marronniers), Marie-Françoise Bevière et Catherine Willaert (pour les Peupliers) ainsi que Josette Beuraert (pour les Acacias). Kévin Langlais, absent, sera l'interlocuteur pour les Tilleuls.



Nadine Aly et Iham Nour, de l'association FACE, accompagneront également les locataires, les familiarisant avec les bons gestes en matière d'énergie.

qui s'appuieront sur cinq « clients-relais ». Ces locataires, déjà interlocuteurs privilégiés de Partenord, feront le lien avec leurs voisins. Des solutions de logement provisoire (à la journée ou plusieurs mois) seront proposées dans des appartements des Platanes lors d'opérations titrés - à compter du 15 mars, date du démarrage des gros travaux.

Lors de la réunion de calage lundi, une interrogation de Guy Debaecker, référent pour les Mar-

ronniers, est restée en suspens : quid des frais occasionnés par le rélogement (fermeture/réouverture de compteur électrique, de box Internet...) ? Selon lui, « les locataires ne pourront pas avancer ces frais ». Une réponse est espérée du côté de la ville et du CCAS. L'association FACE mènera également des actions collectives, sur les gestes éco-responsables par exemple, grâce à un appartement pédagogique entièrement aménagé par la Ressour-

### Le calendrier prévu

- 10 février : démarrage des travaux.
- 15 mars : début des relogements éventuels.
- Trois-deux mois maximum : durée du chantier de réhabilitation.
- Fin 2022 : date prévisionnelle de la démolition des Platanes (dont 28 appartements sont encore occupés par des locataires).

### HISTOIRE

## Une expo en projet pour Mémoire du quartier Pasteur

**HAZEBROUCK.** Depuis l'année dernière, un groupe de 12 habitants s'est réuni autour de l'union citoyenne Pasteur-Foch dans le cadre du projet Mémoire du quartier Pasteur. L'objectif : retracer l'histoire du quartier grâce à des témoignages et des documents. Le projet, financé dans le cadre de la Politique de la ville, a été reconduit pour l'année 2020. Les membres se réunissent tous les premiers mardis du mois pour organiser le travail de recherches et faire le tri parmi les documents récoltés. « On passe de très bons moments à nous remémorer et à

chercher », sourit Alain Decis, trésorier de l'Union citoyenne Pasteur-Foch. Avec la matière déjà recueillie, les participants au projet espèrent pouvoir monter une exposition. « Elle pourrait avoir lieu en septembre lors d'une manifestation locale comme Hazebrouck Ville ouverte ou la brocante du quartier », suggère Alain Decis. L'écriture d'un livret relatant la mémoire du quartier fait aussi partie des projets qui pourraient voir le jour. Une demande de subvention a été déposée fin 2019 à cet effet. ■ M. J.

MERcredi  
12 FÉVRIER 2020

## HAZEBROUCK ET ENVIRONS

17

PROJET

### Des artistes vont s'emparer du quartier Pasteur-Foch

HAZEBROUCK En partenariat avec le centre André-Malraux, des interventions artistiques auront lieu dans le quartier.

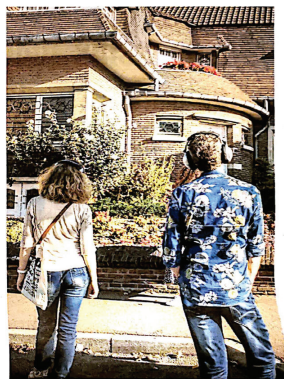
Cela fait partie des actions nouvelles mises en place dans le quartier Pasteur-Foch, en lien avec la Politique de la Ville. En partenariat avec le centre André-Malraux, des collectifs d'artistes vont s'emparer du quartier et aller au contact des habitants. « L'objectif est de s'ouvrir vers d'autres publics et d'accompagner les habitants dans les changements du quartier de façon plus sensible et artistique », explique Aurélie Jacquemoud, médiatrice culturelle au centre André-Malraux. Trois collectifs ont été retenus pour mener à bien cette action : le Tere-Laine, collectif de musiciens qui travaille autour de la musique populaire et festive, Mésali à chahuter, collectif d'artistes fabricants d'installations qui se réapproprient l'espace de l'urbanisme, et les Sapropines, collectif de paysagistes urbains qui travaillent sur les

ment enrichir le quartier pendant les travaux.

**UN PROCÉDURE SÉRIÉE**  
De janvier à juin, les collectifs sont en période d'immersion. Ils vont à la rencontre des habitants et se familiarisent avec les lieux pour ensuite faire des propositions de projet. « La suite dépendra de cette période d'immersion, de ce que les artistes ressortiront de ce et de ce que les habitants voudront », poursuit Aurélie Jacquemoud. Un premier temps festif aura lieu cet été.

#### 17 PROJETS FINANCÉS POUR LE QUARTIER

Le conseil de pilotage organisé mercredi 29 janvier a été l'occasion de présenter les projets qui seront mis en place en 2020 dans le quartier Pasteur-Foch grâce à la Politique de la Ville. 17 projets sont financés dont quatre nouveaux. Parmi eux, deux actions portées par le centre André-Malraux mais aussi la création d'un appartement pédagogique par la Fondation FARE pour promouvoir les atouts, et le projet Wobow pour accompagner la mobilité des habitants et favoriser l'accès à l'emploi.



Les Hétérogènes des habitants servent à la compagnie Hôel du Nord pour créer un parcours sonore.

En parallèle de ces interventions, des performances artistiques plus ponctuelles seront organisées dans le quartier. La première est prévue pour mai avec la compagnie Hôel du Nord et le projet Les rues n'appartiennent en principe à personne. Lors de sa résidence, la compagnie va réaliser des entretiens avec les habitants. Ils seront enregistrés et serviront ensuite à créer un parcours sonore dans le quartier. La première diambulation sur ce parcours sonore est prévue le 15 mai. ■

MAÏE JORDAN

TRAVAUX

## La rénovation des blocs Pasteur démarre

HAZEBROUCK Attendus depuis 2014 par les habitants, les travaux des résidences Pasteur sont sur le point de débuter. Ils vont s'étaler jusqu'en 2022.



Quatre des cinq résidences du quartier seront rénovées. La cinquième, Platanes, sera détruite.

La base de vie et l'immense panneau installé en face de la place Samsœn ne laissent plus de place au doute : les travaux de rénovation des résidences Pasteur sont sur le point de commencer. Mercredi 29 janvier, lors du comité de pilotage de la Politique de la Ville, les représentants de l'atmosphère ont annoncé au début du chantier en février, les travaux ont duré deux ans, le de réhabiliter quatre des

cinq résidences, de détruire la résidence Platanes et de reconstruire 44 logements répartis dans trois îlots le long de la rue Pasteur. « On a mis un peu de temps, on a pris un peu de retard mais les habitants vont voir que les promesses sont devenues réalité », se félicite Bernard Debaecker, le maire.

#### UN CHANTIER À 13 MILLIONS D'EUROS

Ce chantier d'ampleur, attendu depuis plusieurs années par les habitants du quartier, est estimé à 13 millions d'euros. Les travaux prévoient la rénovation thermique des logements (isolation, remplacement des menuiseries, travaux de VMC), permettant aux locataires de réaliser des économies d'énergie. La sécurité des bâtiments sera aussi revue, de nouveaux ascenseurs accessibles aux personnes à mobilité réduite seront installés, 100 balcons seront créés et les parties communes se-

ront remises en peinture.

« On a pris un peu de retard mais les habitants vont voir que les promesses sont devenues réalité. »

Pendant le chantier, une partie des habitants sera logée dans la résidence

Platanes. Les habitants directement impactés par les travaux des ascenseurs sont concernés. Il sera aussi possible de bénéficier de logements à la journée pour pallier les nuisances du chantier. Pour informer au mieux les locataires, l'atmosphère finance une mission sociale d'accompagnement. Elle sera assurée par Sohila Flandre qui aura une permanence dans le quartier. ■

MAÏE JORDAN



Travail de Fin d'Etudes

Sophie Defrance